FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica Terreni

Ubicazione Mura (BS) Loc. Bongi

Identificativi catastali Catasto Terreni Sez.NCT
Foglio 3 Mappali 1822-1659

Quota di proprietà 1000/1000

Divisibilità degli immobili NON divisibili

LOTTO	MURA	TERRENI	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.3	Mapp.1822	€ 22.051,00	€ 17.641,00
2	FG.3	Mapp.1659	€ 1.756,00	€ 1.404,00

Indice

A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.

B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni

C. Stato di possesso

D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

F. Formazione dei lotti

G. Valore dei beni e costi

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 41/2023 PER Es.Imm.567/2023

GIUDICE DELEGATO DOTT. PERNIGOTTO

Creditore procedente:	**BANCO BPM S.P.A.** Piazza F.Meda 4 - Milano (MI) C.F. 09722490969
Rappresentato dall'Avvocato:	**AVV. Marco GAMBA** Piazza Roma 2 26100 Cremona (CR)
Esecutato:	[redacted]
Esperto incaricato:	**Arch. Cinzia CIVALLERI** studio in Via S.Stefano 2 a – Gussago (BS) CF CVLCNZ59T65F205Z Tel +39 3355704290 Mail cinziacivalleri@gmail.com Pec cinzia.civalleri@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Brescia n. 1021 Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 504



PERIZIA DI STIMA

INTRODUZIONE

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Alessandro PERNIGOTTO, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri , libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 1021 dell'Albo Professionale degli Architetti di Brescia, con studio in via S.Stefano 2 A , Gussago (BS).
Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 24/04/2024, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.
Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all' immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, ha concordato appuntamento per sopralluogo con l'avv. Marco CEFIS incaricato dal Custode Giudiziario nominato Dott.ssa Maria Elisabetta RONCATO. L'accesso è avvenuto in data 14/05/2024. Era presente l'avv. Marco CEFIS.

IMMOBILE n.1: Catasto Terreni Sez. NCT Foglio 3 mappale 1822
IMMOBILE n.2: Catasto Terreni Sez. NCT Foglio 3 mappale 1659

A-Verifica della completezza dei documenti all'art.567 C.P.C.

1) All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
2) La scrivente ha reperito elaborati catastali, CDU.
3) La scrivente C.T.U. precisa quanto segue:
il lotto mappale 1822, oggetto di pignoramento, è il terreno sul quale insiste l'immobile , già oggetto di pignoramento nell'es.imm.41/2023, censito nel Comune di Mura, Catasto Fabbricati Fg.3 mappale 360. Si accede al manufatto edilizio tramite ingresso da strada comunale

B – Identificazione e descrizione attuale dei Beni

1.Localizzazione

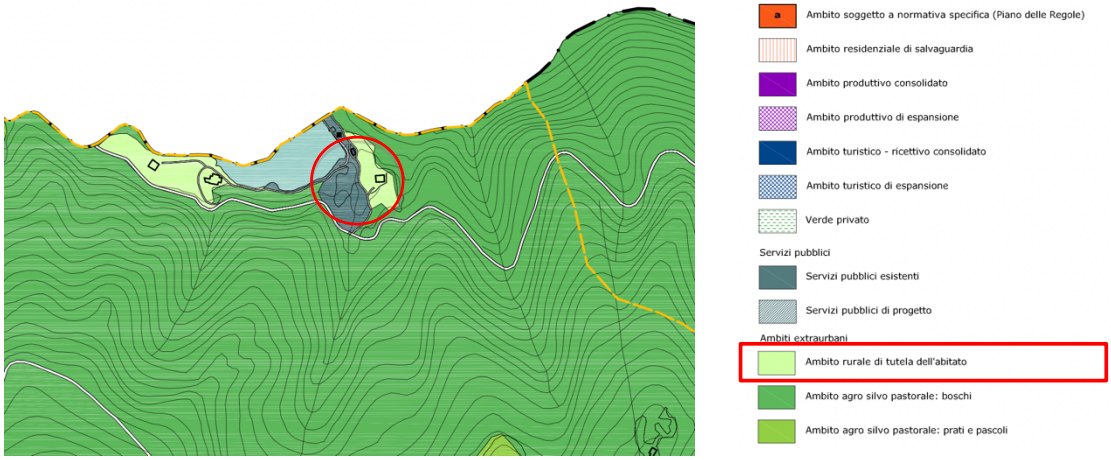




Provincia	Brescia
Comune	Mura
Loc.	Bongi

Destinazione urbanistica dell'immobile	Ambiti rurali di tutela dell'abitato
Tipologia immobiliare	Terreni
Consistenza	Desunta graficamente dagli atti autorizzativi
Data del sopralluogo	14/05/2024
Confini mappale 1822:	Nord mapp.1821- 1834 Est mapp.1818 Sud strada comunale e mapp.1659 Ovest strada comunale
Confini mappale 1659 ;	Nord mapp.1822 – 1818 – altra proprietà Est altra proprietà Sud strada comunale Ovest strada comunale
Inquadramento PGT	Ambito rurale di tutela dell'abitato

stralcio estratto PGT



Stralcio NTA

Articolo 66 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricola e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo**:**
   - **Uf** = 0,01 mq/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
   - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 6,00 m
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole**:**
   - **Rc** = 5 % con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda;
   - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 5,00 m
   - Nel caso di attività di carattere floro-vivaistico, il **Rc** è elevato al 20%
6. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della Slp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.

Individuazione Catastale e titolo di provenienza dell'immobile



Individuazione catastale
Immobile 1 : mapp.1822
Immobile 2 : mapp.1659
Comune di MURA (BS) **-** Catasto TERRENI - Sez. NCT
intestazione: [redacted]
proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI – Sezione Urbana NCT

foglio	Mappale	sub	Classe	Categoria	Sup.Catastale	Reddito dominic.	Reddito agrario
3	1822	-	Prato 3	-	9.578 mq	Euro 24,73	Euro 22,26
3	1659	-	Cast frutto 2	-	1.416 mq	Euro 2,19	Euro 0,59

I mappali derivano dal Fg.9 per VARIAZIONE del 15/09/2006 in atti dal 07/01/2020 e RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2019

Conformità catastale:
immobili 1-2: la scheda catastale visionata risulta **conforme allo stato dei luoghi**

Titolo di provenienza:

- Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di COMPRAVENDITA autenticato dal Notaio Antonella REBUFFONI avente n.di repertorio 8660/2789 in data 27/03/2010 trascritto a Salò in data 22/04/2002 ai nn. 2709/2008. L'esecutato acquistava dalla signora [redacted], la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Mura e precisamente le porzioni di terreno con sovrastante fabbricato rurale costituenti il fondo rustico denominato " Bongi" .

2. Descrizione dei Beni

Immobile 1 : mappale 1822

Trattasi di terreno caratterizzato da prati non coltivati atti allo sfalcio e da boschi cedui latifoglie. Si accede ad esso da strada comunale che porta al lago Bongi. Il lotto fa parte dei terreni costituenti il fondo rustico denominato "Bongi". In particolare sul mappale 1822 insiste il fabbricato ristrutturato in forza di Concessione Edilizia N.784 Prot.n.1142 rilasciata dal Comune di Mura in data 16/09/2002 e da Variante in corso d'opera N.807 Prot.n.748 rilasciata dal Comune di Mura in data 08/05/2003.
A Nord ed a Est del manufatto edilizio , sul lotto 1822 è stato realizzato un muro di contenimento ed area pavimentata per parcheggio auto. La proprietà è stata delimitata con palizzata in legno.
L'accesso alla proprietà avviene tramite questo terreno, confinante con strada comunale. Il lotto è delimitato da palizzata in legno. Nel lotto , adiacente all'ingresso è posizionato un serbatoio GPL interrato.

Immobile 2 : mappale 1659

Trattasi di terreno caratterizzato da prati non coltivati atti allo sfalcio e da boschi cedui latifoglie. Il lotto fa parte dei terreni costituenti il fondo rustico denominato "Bongi".

3. Identificazione pregressa dei beni

Da atto di compravendita si evince che gli immobili, oggetto di pignoramento, anteriormente al ventennio erano di proprietà:

- Successione legittima di [redacted], in virtù della quale la piena proprietà spettante al defunto del fondo dalla cui maggior consistenza deriva il lotto di terreno sul quale è

stato edificato il fabbricato, lotto al tempo censito con la particelle 1822 del Catasto Terreni, veniva devoluta per l'usufrutto uxorio al coniuge superstite [redacted], e per la nuda proprietà ai figli [redacted];

- Atto di divisione del Notaio Vanzo in data 05/10/1952 ,rep. n.8638/6466, registrato a Lonato (BS) il 23/10/1952 al n.226 Vol.70, trascritto a Salò (BS) in data 29/10/1952 ai nn.1523/1449 , in virtù del quale la nuda proprietà del predetto fondo, con entrostante fabbricato rurale dalla ristrutturazione del quale deriva il fabbricato oggetto di pignoramento, cespiti al tempo censiti con le particelle 1822 e 360 del Catasto Terreni, veniva assegnata a [redacted], gravata dall'usufrutto generale vitalizio a favore di [redacted];

- Successione legittima di [redacted], apertasi in Brescia, luogo del suo ultimo domicilio, in data 10/02/1985 (denuncia di successione registrata a Brescia il 02/08/1985 al n.31, vol.1916, trascritta a Salò (BS) in data 12/02/1986 ai nn.482/396) in virtù della quale la nuda proprietà, come detto, gravata dall'usufrutto a favore di [redacted], spettante al defunto sui citati cespiti veniva devoluta alle sorelle [redacted], in ragione di 1/3 dell'intero a ciascuna
- Atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Giuseppe MATTIELLO di Brescia in data 02/07/1987 , rep.n.30010/13836 registrato e trascritto a Salò (BS) in data 06/07/1987 ai nn.2633/19633 , in virtù del quale la piena proprietà dei predetti beni veniva assegnata a [redacted].

C - Stato di possesso

Gli immobili 1 e 2 risultano di proprietà dell'esecutato nella quota di 1/1.

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni. Da accesso agli atti Agenzia delle Entrate NON risulta alcun contratto di locazione in essere.

D - Esistenza di formalità, vincoli, oneri

Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

- ISCRIZIONE NN.6927/963 del 24/10/2018 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 19/09/2018 rep.n. 4548/2018 Tribunale di Brescia a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A. sede Pordenone (PN) c.f. 01369030935 a carico di [redacted]
- TRASCRIZIONE NN.223/177 del 15/01/2024 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2023 rep.10901 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia a favore di BPM SPA sede Milano (MI) c.f. 09722490969 contro [redacted]

E - Regolarità urbanistica ed edilizia

IMMOBILE 1 : Fg.3 Mappale 1822

Da accesso agli atti presso Comune di MURA (BS) risulta la seguente documentazione :

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 26/04/2024 in cui si attesta che il terreno censito in Catasto Terreni NCT Fg.3 mappale 1822 è compreso nel vigente PGT per una parte di 5500 mq in AMBITI RURALI DI TUTELA DELL'ABITATO. Sono aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un alto valore paesistico con VINCOLO IDROGEOLOGICO. La restante parte del lotto di circa 4078 mq è compreso nel vigente PGT in AMBITI AGRO-SILVO-PASTORALE : BOSCHI . Destinazione d'uso consentita : produzione agraria e forestale con VINCOLO IDROGEOLOGICO.

IMMOBILE 2 : Fg.3 Mappale1659

Da accesso agli atti presso Comune di MURA (BS) risulta la seguente documentazione :

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 26/04/2024 in cui si attesta che il terreno censito in Catasto Terreni NCT Fg.3 mappale 1659 è compreso nel

vigente PGT in AMBITI AGRO-SILVO-PASTORALI: BOSCHI. Destinazione d'uso consentita: produzione agraria e forestale con VINCOLO IDROGEOLOGICO

F - Formazione dei lotti

I beni NON risultano divisibili

G - Valore dei beni e costi

1. Criteri di valutazione

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni similari in zona alla data odierna, il probabile reddito che l 'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti , nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio

2. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

LOTTO 1 :Fg.3 Mappale 1822

AGENZIA DELLE ENTRATE – VALORI AGRICOLO MEDI

REGIONE AGRARIA N.5 – Comune di MURA

COLTURA : Prato – Bosco misto

VALORE AGRICOLO Prato : € 3,09/mq

VALORE AGRICOLO Bosco misto : € 1,24/mq

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Superficie desunta da scheda catastale e CDU :

mappale 1822 : superficie totale mq 9.578,00

prato : 5.500 mq x 3,09€/mq = € 16.995,00

bosco misto : 4.078 mq x 1,24€ /mq = € 5. 056,00

VALORE IMMOBILE ESECUTATO = **€ 22.051,00**

LOTTO 2 :Fg.3 Mappale 1659

AGENZIA DELLE ENTRATE – VALORI AGRICOLO MEDI

REGIONE AGRARIA N.5 – Comune di MURA

COLTURA : Castagneto da frutto

VALORE AGRICOLO: € 1,24/mq

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Superficie desunta da scheda catastale :

mappale 1659 : superficie totale mq 1.416,00

cast.frutto: 1.416 mq x 1,24€ /mq = €1.756,00

VALORE IMMOBILE ESECUTATO = **€1.756,00**

Sintesi della Stima

A conclusione delle indagini la sottoscritta dichiara che il valore dei beni oggetto di stima identificati nel Comune di Mura (BS) è così riassunto :

Lotto 1 : Catasto Terreni NCT – **Foglio 3 mappale 1822**

Valore immobile **euro 22.051,00**

(euroventiduemilazerocinquantuno,00)

Valore in vendita forzata **euro 17.641,00**

(eurodiciassettemilaseicentoquarantuno,00)

Lotto 2 : Catasto Terreni NCT – **Foglio 3 mappale 1659**

Valore immobile **euro 1.756,00**

(euromillesettecenticinquantasei,00)

Valore in vendita forzata **euro 1.404,00**

(euromilledquattrocentoquattro,00)

Ritenendo di aver ottemperato all' incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, 29 maggio 2024

Il C.T.U.
Arch. Cinzia Civalleri

