FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica	Edificio residenziale
Ubicazione	Mura (BS) Loc. Bongi
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Sez.NCT Foglio 3 Mappale 360 graffato 2263
Quota di proprietà	1000/1000
Divisibilità dell' immobile	NON divisibile

LOTTO	MURA	FABBRICATI	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.3	Mapp.360	€ 119.490,00	€95.590,00

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

GIUDICE DELEGATO DOTT. PERNIGOTTO

Creditore procedente:	**BANCO BPM S.P.A.** Piazza F.Meda 4 - Milano (MI) C.F. 09722490969 **BPM Covered Bond 2 srl** Corso Vercelli 40 Milano (MI) C.F.06226220967
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 28/04/2023, 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. Carlo CEFIS incaricato dal Custode Giudiziario nominato Dott.ssa Maria Elisabetta RONCATO. Un primo accesso è avvenuto in data 25/05/2023. Erano presenti l'avv. Carlo CEFIS e l'esecutato.

IMMOBILE n.1: Sez. NCT Foglio 3 mappale 360 graffato 2263

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 copia atti di provenienza , elaborati catastali, contratti Agenzia Entrate, elaborati relativi a Concessione Edilizia.

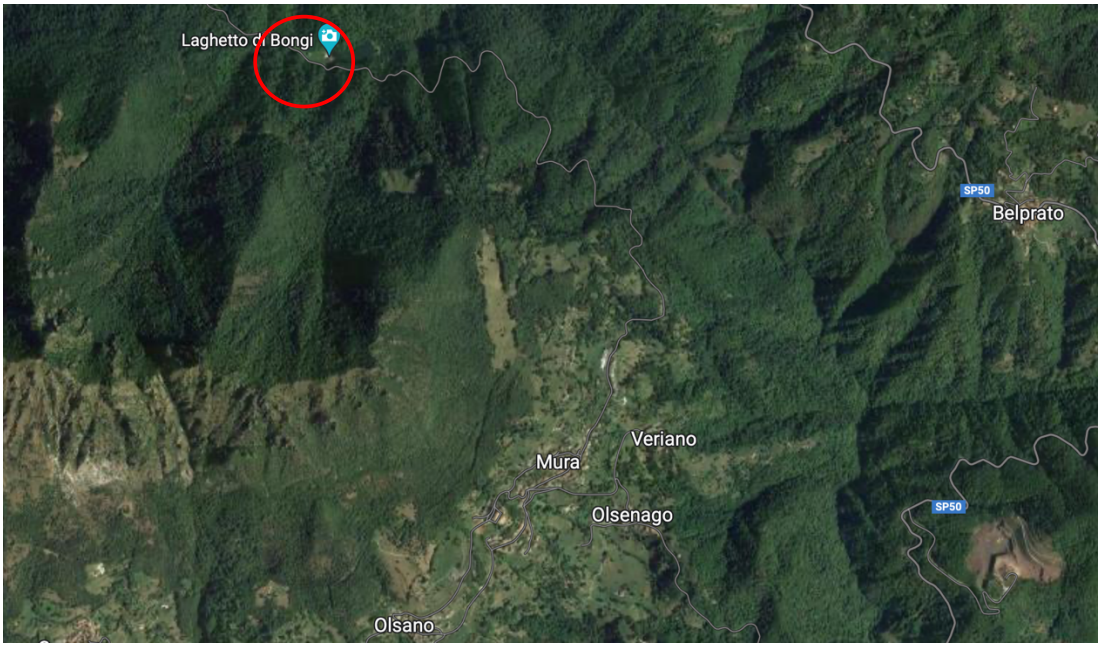
3) La scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

il fabbricato insiste sul lotto di terreno censito al Catasto Terreni mapp.1822. Inoltre l'accesso alla proprietà insiste sul mappale 1659.

In data 03/08/2023 ho segnalato al Custode Giudiziario dott.ssa Maria Elisabetta RONCATO che nell'atto di pignoramento non erano stati inclusi i terreni sui quali insiste l'edificio oggetto di pignoramento e per una corretta perizia per la valutazione dell'immobile si consigliava l'estensione dell'atto di pignoramento. Quindi il valore attribuito all'immobile , oggetto di pignoramento , è relativo all'edificio, escludendo i terreni .

B – Identificazione e descrizione attuale dei Beni

1.Localizzazione

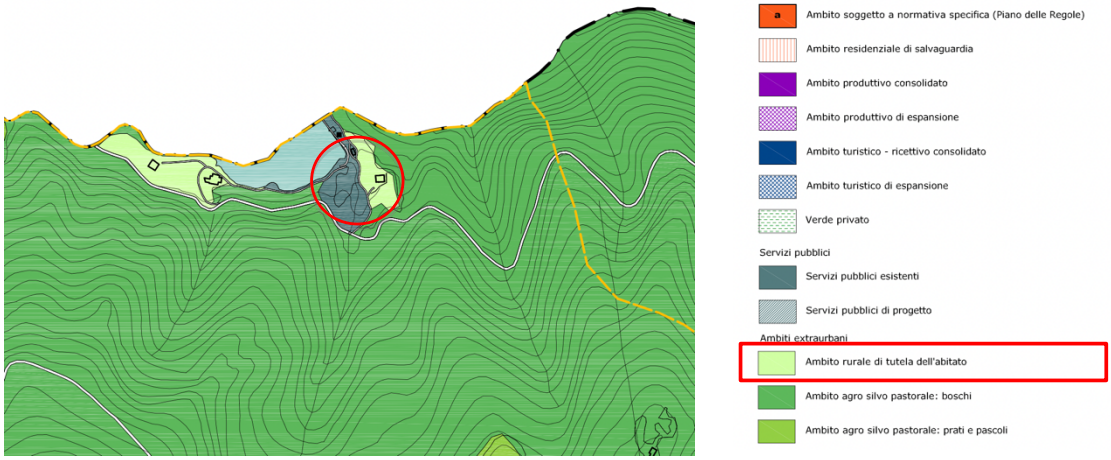




Provincia	Brescia
Comune	Mura
Loc.	Bongi

Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Abitazione di tipo civile
Consistenza	Desunta graficamente dagli atti autorizzativi e da rilievo
Data del sopralluogo	25/05/2023
Confini	Nord altra proprietà Est altra proprietà Sud strada comunale Ovest strada comunale
Inquadramento PGT	Ambiti extra urbani – 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
Comune di MURA (BS) **-** Catasto FABBRICATI - Sez. NCT
intestazione: [redacted]
proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI – Sezione Urbana NCT

foglio	Mappale	sub	Classe	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	360-2263	-	4	A/2	6 vani	218 mq	€ 325,37

Detto mappale deriva dal Fg.2 Sez.Urb. MUR per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/01/2020 in atti dal 07/01/2020 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n.10/2020)
Detto immobile è stato edificato su ente urbano Fg.3 particella 360 per RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2019 Pratica n. BS0230607 in atti dal 18/12/2019 da DATABASE TOPOGRAFICO (n. 41914.1/2019 derivante dal Fg.9 particella 360 che varia con la particella 1822 giusta tipo mappale del 15/09/2006 Pratica n. BS0200519 in atti dal 15/09/2006 (n.200519.1/2006).

Conformità catastale:
immobile 1: la scheda catastale visionata risulta **NON conforme allo stato dei luoghi**

Titolo di provenienza:

- L'immobile, oggetto di pignoramento, è pervenuto 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 [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

Trattasi di un immobile cielo terra che si sviluppa su due piani fuori terra. Originariamente il fabbricato era a destinazione rurale. L'area circostante il fabbricato è caratterizzata da prati non coltivati atti allo sfalcio e da boschi cedui latifoglie. La proprietà dista dal Comune di Mura circa 3 km e si raggiunge con la strada comunale che porta al lago Bongi, località turistica. Il rudere è stato 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. Il corpo di fabbrica è a pianta quadrata,

si accede ad esso con passo carrabile lato Ovest da strada comunale. Il rudere è stato completamente demolito e ricostruito con struttura in getto e poroton, rivestito completamente con le stesse pietre del rudere. La struttura del tetto è in legno come il solaio che divide il piano terra dal piano primo, la copertura in coppi , le banchine in pietra , serramenti in legno e persiane in alluminio verniciato. Il piano terra , altezza media 2,70 mt, è costituito da un grande locale con zona adibita a cucina , un servizio igienico e una scala che collega il piano terra all'interrato e al piano primo. Il piano interrato, altezza media 2,40 mt , è adibito ad uso lavanderia e cantina. Sono presenti bocche di lupo per areazione. Il piano primo, altezza media 2,80 mt è composto da un servizio igienico, tre camere. Due camere sono divise tra loro non da tramezza ma da un armadio. E' presente un balcone lato nord. I bagni sono piastrellati, il pavimento è in gres porcellanato , le porte interne sono in legno, le pareti intonacate e pitturate. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia alimentata da serbatoio GPL interrato e posizionato adiacente all'ingresso della proprietà con distribuzione nei vari locali tramite termoconvettori. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce , interruttori di comando e di derivazione. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e pavimento con linee di acqua calda e fredda separate. Al piano terra è presente un camino. Lo scarico delle acque nere avviene tramite tubazione depurata dalla fossa biologica ed immesse in pozzo a dispersione. Esternamente , lato Ovest dove è ubicato l'ingresso dell'immobile è stato realizzato un portico con struttura in legno e pilastri in mattoni.

Esternamente sui lati Est e Sud è stato realizzato muro di contenimento ed è stata realizzata area pavimentata per parcheggio auto. Sul lato Sud è stato realizzato un locale tecnico. La proprietà è stata delimitata con palizzata in legno. L'immobile risulta in buono stato.

3. Identificazione pregressa dei beni

Da atto di compravendita si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, anteriormente al ventennio era 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

L'immobile risulta 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.7438/1617 del 03/11/2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/10/2010 Notaio PUGLIESE Felice rep. n.3016/2527 sede Lumezzane (BS) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. sede Bergamo (BG) c.f. 00218400166 a carico di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] – a margine si segnala annotamento nn.7856/1414 del 19/12/2016 ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO IPOTECARIO del 30/11/2016 rep.n.8133/6147 Notaio PUGLIESE Felice sede Lumezzane(BS)
- 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] nato il [redacted] a [redacted]

- TRASCRIZIONE NN.877/690 del 13/02/2023 –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/01/2023 rep.n.11739 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia a favore di BPM COVERED BOND 2 SRL sede Milano (MI) c.f. 06226220967 a carico di [redacted]

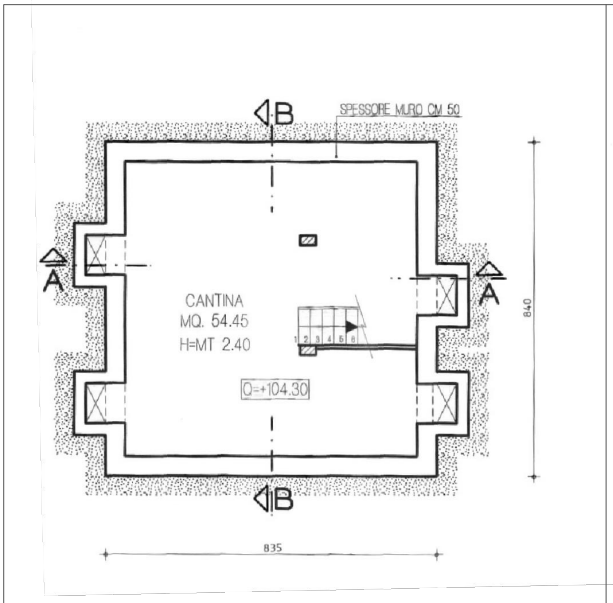
E - Regolarità urbanistica ed edilizia

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

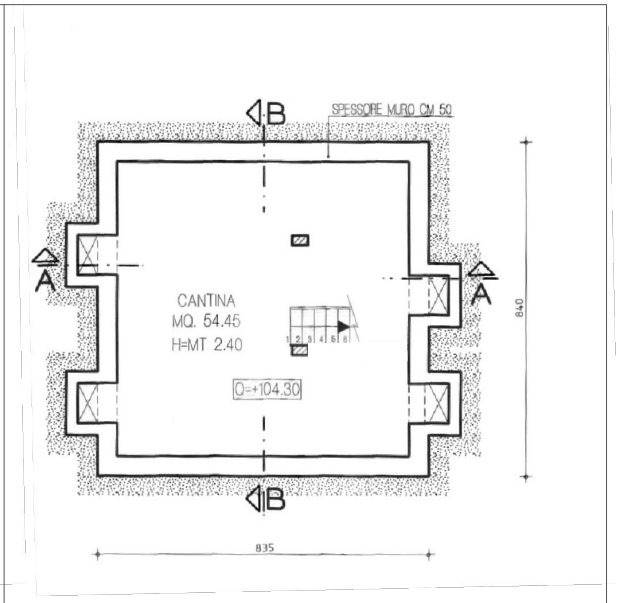
- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO n. 784 Prot.n.1142 rilasciata dal Comune di MURA in data 16/09/2002 a nome di [redacted] er ristrutturazione vecchio fabbricato con cambio di destinazione d'uso.
- VARIANTE IN CORSO LAVORI n.807 Prot.748 rilasciata dal Comune di MURA in data 08/05/2003

La scrivente C.T.U. dichiara la **NON regolarità edilizia** in quanto lo stato di fatto non corrisponde alla licenza edilizia rilasciata in data 16/09/2002 e alla variante rilasciata in data 08/05/2003.
In particolare :
piano interrato: nell'elaborato grafico Tav.2C della Variante è segnata una tramezza a tamponamento scala che nello stato di fatto non c'è;
piano primo: nell'elaborato grafico Tav. 2C della Variante le due camere sono divise da tramezza che nello stato di fatto non c'è. La divisoria tra le due stanze è stata realizzata con un armadio;
Prospetto Sud : è stata realizzata finestra sul vano scala non concessionata
Nella Variante sono stati inseriti lucernai falda tetto lato Sud e portico lato Ovest. Non sono stati realizzati;
Per quanto riguarda le opere interne (tramezze) si può presentare una CILA per opere interne. Per regolarizzare la posizione riguardo la finestra non concessionata si deve procedere con accertamento di compatibilità paesaggistica da sottoporre alla Commissione Paesaggistica con parere della Soprintendenza. Nel caso di parere favorevole si può procedere co SCIA in sanatoria paesaggistica e di conseguenza SCIA in sanatoria edilizia. In caso di parere negativo si deve procedere secondo prescrizioni dettate dalla Commissione Paesaggistica. Si quantifica una spesa di circa € 2.500 per CILA e formazione tramezza interna con conseguente variazione scheda catastale.
I costi per le pratiche di sanatoria sono quantificabili in € 1.500 circa.

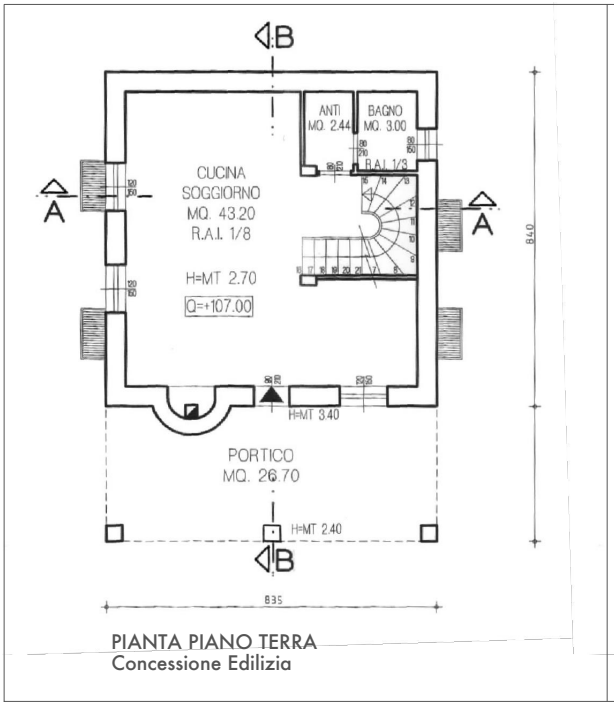
L'immobile NON possiede certificato AGIBILITA'



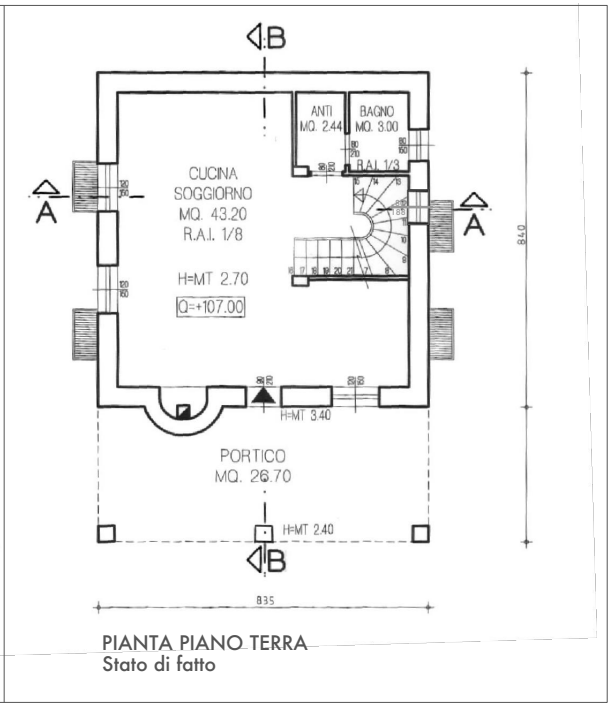
PIANTA PIANO INTERRATO
Concessione Edilizia



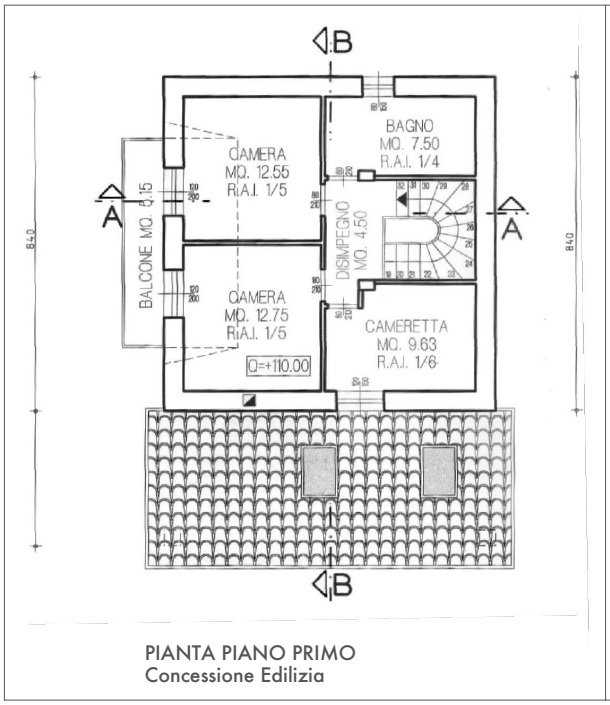
PIANTA PIANO INTERRATO
Stato di fatto



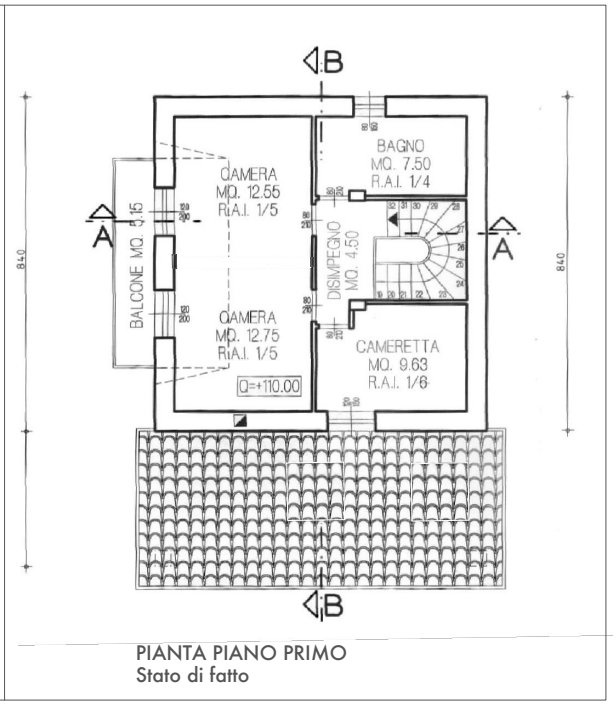
PIANTA PIANO TERRA
Concessione Edilizia



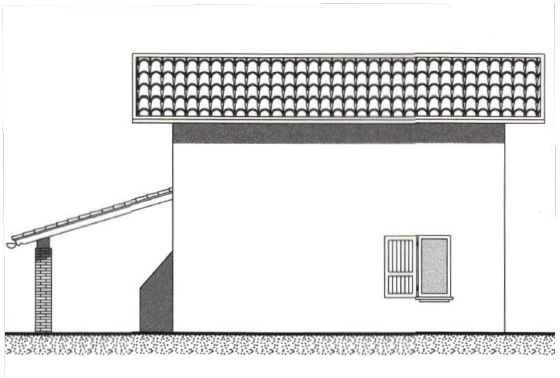
PIANTA PIANO TERRA
Stato di fatto



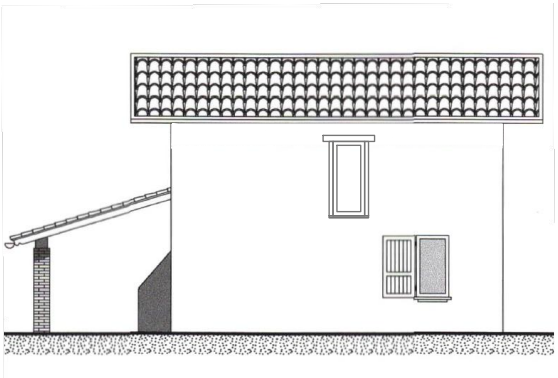
PIANTA PIANO PRIMO
Concessione Edilizia



PIANTA PIANO PRIMO
Stato di fatto



PROSPETTO SUD
Concessione Edilizia



PROSPETTO SUD
Stato di fatto

F - Formazione dei lotti

Il bene NON risulta divisibile

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 e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

LOTTO 1 :

Abitazione Foglio 3 mappale 360 graffato 2263

MURA LOC.BONGI

Tabella calcolo medie

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Mura	RESIDENZIALE	Normale	760,00	980,00	870,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Mura	RESIDENZIALE	Medio usato	600,00	650,00	625,00
					Media €/mq	**747,00**

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Superficie desunta da scheda catastale e concessione edilizia

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp. 360	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Piano terra abitazione	71,64	1,00	71,64
Portico	28,39	0,35	9,93
Piano primo abitazione	64,39	1,00	64,39
Balcone	5,15	0,25	1,28
Piano interrato cantina - lavanderia	64,39	0,35	22,53
Locale tecnico	6,25	0,15	0,93
Totale mq			**170,70**

La scrivente C.T.U. in considerazione dell'ubicazione dei beni, in considerazione della tipologia dell'immobile, il grado di commerciabilità , i prezzi di mercato di beni similari in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre , ritiene congruo applicare il valore di € 700,00/mq (settecentomila,00 euro/mq)

Tabella calcolo valore immobile esecutato					
Mapp.360-2263	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	170,70	€ 700,00	1	€119.490,00	€ 95.590,00

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 : NCT – Foglio 3 mappale 360 graffato 2263

Valore immobile	**euro 119.490,00**
(eurocentodiciannovemilaquattrocentonovanta,00)	
Costo Sanatoria e CILA	**euro 4.000,00**
Valore a corpo	**euro 115.490,00**
(eurocentoquindicimilaquattrocentonovanta,00)	
Valore in vendita forzata	**euro 95.590,00**
(euronovantacinquemilacinquecentonovanta,00)	

La scrivente C.T.U. precisa quanto segue:
il fabbricato insiste sul lotto di terreno censito al Catasto Terreni mapp.1822. Inoltre l'accesso alla proprietà insiste sul mappale 1659.
In data 03/08/2023 ho segnalato al Custode Giudiziario dott.ssa Maria Elisabetta RONCATO che nell'atto di pignoramento non erano stati inclusi i terreni sui quali insiste l'edificio oggetto di pignoramento e per una corretta perizia per la valutazione dell'immobile si consigliava l'estensione dell'atto di pignoramento. Quindi il valore attribuito all'immobile , oggetto di pignoramento , è relativo all'edificio, escludendo i terreni .

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

Brescia, 03 gennaio 2024

Il C.T.U.
Arch. Cinzia Civalleri

