

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 491 / 2019

Giudice delegato: **G.E. dott. Foppa Vincenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato da Avvocati:

Esecutati:

Rappresentato:

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti
Albo geometri di Brescia n. 4438
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroto n. 9
tel. 030.2120803 oppure 347.3076492
E-mail ottavia.zanetti@gmail.com PEC ottavia.zanetti@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto	20/07/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30/07/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	19/01/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	02/03/2022



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica Terreni incolti, liberi e non recintati, gran parte con ulivi.
Ubicazione Toscolano Maderno, fraz. Gaino, Via Virgilio – Via Paolo Veronese
Identificativi catastali

Fg. 1	Particella	11468	120 mq	destinazione Relitto Stradale				
Fg. 1	Particella	12405	1.545 mq	qualità Uliveto	RD € 7,18	RA € 1,99	cl 1	
Fg. 1	Particella	12407	385 mq	qualità Uliveto	RD € 1,79	RA € 0,50	cl 1	
Fg. 1	Particella	12408	370 mq	qualità Uliveto	RD € 1,72	RA € 0,48	cl 1	
Fg. 1	Particella	12409	40 mq	qualità Uliveto	RD € 0,19	RA € 0,05	cl 1	
Fg. 1	Particella	12412	440 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,25	RA € 0,68	cl 2	
Fg. 1	Particella	12414	390 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,11	RA € 0,60	cl 2	
Fg. 1	Particella	12415	310 mq	qualità Semin Arbor	RD € 0,88	RA € 0,48	cl 2	
Fg. 1	Particella	12419	1.515 mq	qualità Uliveto	RD € 6,26	RA € 1,56	cl 2	
Fg. 1	Particella	12421	570 mq	qualità Uliveto	RD € 2,36	RA € 0,59	cl 2	
Fg. 1	Particella	12422	965 mq	qualità Uliveto	RD € 3,99	RA € 1,00	cl 2	
Fg. 1	Particella	12423	225 mq	qualità Uliveto	RD € 0,93	RA € 0,23	cl 2	
Fg. 1	Particella	12425	25 mq	qualità Uliveto	RD € 0,10	RA € 0,03	cl 2	
Fg. 1	Particella	12426	1.642 mq	qualità Uliveto	RD € 6,78	RA € 1,70	cl 2	
Fg. 1	Particella	12427	950 mq	qualità Uliveto	RD € 2,70	RA € 0,98	cl 3	
Fg. 1	Particella	12428	1.010 mq	qualità Uliveto	RD € 2,87	RA € 1,04	cl 3	
Fg. 1	Particella	12429	790 mq	qualità Uliveto	RD € 2,24	RA € 0,82	cl 3	
Fg. 1	Particella	12430	719 mq	qualità Uliveto	RD € 2,04	RA € 0,74	cl 3	

Si è appurato che l'identificativo catastale dei beni staggiti risulta variato rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, in quanto nell'atto di pignoramento sono stati indicati i vecchi mappali riportanti nell'atto di acquisto e non più attuali, esplicitato in seguito al capitolo 4.3 della presente perizia.

Quota di proprietà OMISSIS
Diritto di proprietà Diritto di Proprietà 1/1
Divisibilità dell'immobile Si

Più probabile valore in libero mercato € **220.000,00** (diconsi euro duecentoventimilaeuro)



Identificazione in mappa dei beni



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia



LOTTO UNICO - Valutazione

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 31/08/2021 il tecnico incaricato si reca presso i beni oggetto di perizia e accede liberamente ai luoghi, unitamente ad un Incaricato dal Custode Giudiziario e vengono visionati tutti i terreni e scattate fotografie agli stessi.

Successivamente si procede con indagini presso Agenzia Entrate e Comune di Toscolano Maderno.



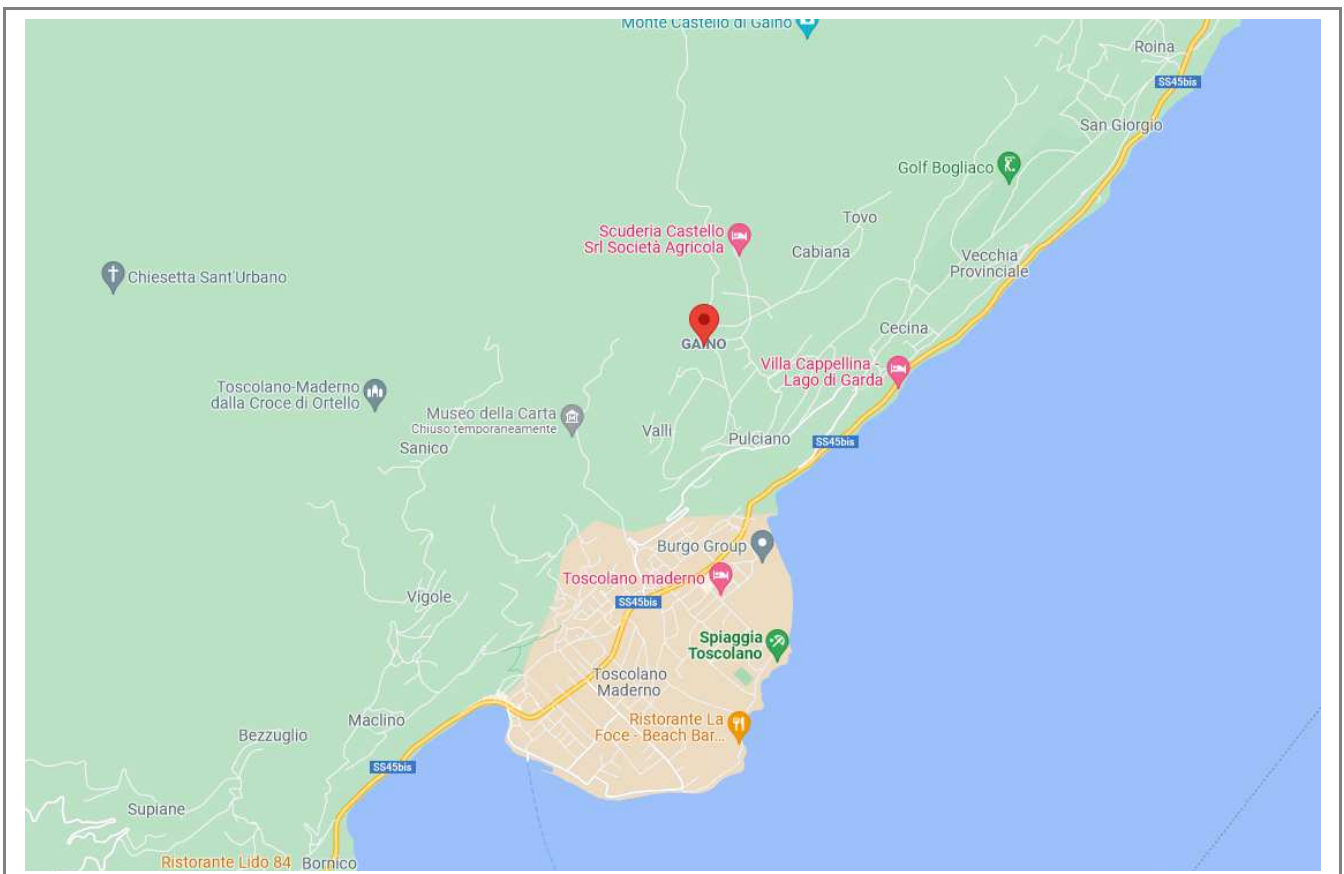
2. Inquadramento dei beni

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Toscolano Maderno, frazione Gaino (sito sulla collina sopra Toscolano Maderno)
- Via/Piazza Via Virgilio – Via Paolo Veronese

Mappa geografica Google maps del 01.09.2021



Destinazione dei beni

Terreni

Dimensione

Fg. 1	Particella	11468	120 mq	destinazione Relitto Stradale				
Fg. 1	Particella	12405	1.545 mq	qualità Uliveto	RD € 7,18	RA € 1,99	cl 1	
Fg. 1	Particella	12407	385 mq	qualità Uliveto	RD € 1,79	RA € 0,50	cl 1	
Fg. 1	Particella	12408	370 mq	qualità Uliveto	RD € 1,72	RA € 0,48	cl 1	
Fg. 1	Particella	12409	40 mq	qualità Uliveto	RD € 0,19	RA € 0,05	cl 1	
Fg. 1	Particella	12412	440 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,25	RA € 0,68	cl 2	
Fg. 1	Particella	12414	390 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,11	RA € 0,60	cl 2	
Fg. 1	Particella	12415	310 mq	qualità Semin Arbor	RD € 0,88	RA € 0,48	cl 2	
Fg. 1	Particella	12419	1.515 mq	qualità Uliveto	RD € 6,26	RA € 1,56	cl 2	
Fg. 1	Particella	12421	570 mq	qualità Uliveto	RD € 2,36	RA € 0,59	cl 2	
Fg. 1	Particella	12422	965 mq	qualità Uliveto	RD € 3,99	RA € 1,00	cl 2	
Fg. 1	Particella	12423	225 mq	qualità Uliveto	RD € 0,93	RA € 0,23	cl 2	
Fg. 1	Particella	12425	25 mq	qualità Uliveto	RD € 0,10	RA € 0,03	cl 2	
Fg. 1	Particella	12426	1.642 mq	qualità Uliveto	RD € 6,78	RA € 1,70	cl 2	
Fg. 1	Particella	12427	950 mq	qualità Uliveto	RD € 2,70	RA € 0,98	cl 3	
Fg. 1	Particella	12428	1.010 mq	qualità Uliveto	RD € 2,87	RA € 1,04	cl 3	
Fg. 1	Particella	12429	790 mq	qualità Uliveto	RD € 2,24	RA € 0,82	cl 3	
Fg. 1	Particella	12430	719 mq	qualità Uliveto	RD € 2,04	RA € 0,74	cl 3	

Caratteri domanda e offerta

Scarsa domanda

Forma di mercato

Libero

Filtering

Fase del mercato immobiliare

Stagnazione

Altro



3. Descrizione dei beni oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dei beni staggiti

Trattasi di terreni nella frazione di Gaino di Toscolano Maderno. Si accede con accesso diretto dalle strade Via Virgilio e Via Paolo Veronese.

Confini

Indicare i confini catastali

Confinano in parte con altri terreni e in parte con zone residenziali.

Consistenza

x Rilievo Esterno
x Diretto in loco dal CTU
x Data del sopralluogo 31/08/2021
x Desunto graficamente da: Mappa catastale

Calcolo superfici di proprietà

Fg. 1	Particella	11468	120 mq	(attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale)
Fg. 1	Particella	12405	1.545 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12407	385 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12408	370 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12409	40 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12412	440 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12414	390 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12415	310 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12419	1.515 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12421	570 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano PARZ. Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12422	965 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12423	225 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12425	25 mq	(ambiti collinari consolidati)
Fg. 1	Particella	12426	1.642 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12427	950 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano PARZ. Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12428	1.010 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12429	790 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)
Fg. 1	Particella	12430	719 mq	(ambiti collinari consolidati e rientrano in un Piano Esecutivo)

Superficie totale **M² 12.011**



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** Prot. n. 25733 del Comune di Toscolano Maderno del 02 settembre 2021 **si certifica** che i terreni siti in comune censuario di Toscolano sono classificati nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 11/04/2012, nel seguente modo:

- Mappali 12419-12422-12423-12426-12428-12429-12430-12405-12407-12408-12409-12412-12414-12415 foglio catastale TOS/25 - foglio logico n. 1 sono classificati completamente in zona denominata “**ambiti collinari consolidati**” e rientrano nella perimetrazione di un piano esecutivo;
- Mappali n. 12421-12427 foglio catastale TOS/25 - foglio logico n. 1 sono classificati completamente in zona denominata “**ambiti collinari consolidati**” e rientrano in parte nella perimetrazione di un piano esecutivo (ART. 9 NTA).
- Mappale n. 12425 foglio catastale TOS/25 - foglio logico n. 1 è classificato completamente in zona denominata “**ambiti collinari consolidati**” (ART. 17 NTA).
- Mappale n. 11468 foglio catastale TOS/25 - foglio logico n. 1 è classificato completamente in zona denominata “**attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale**” (ART. 23 NTA).

Parco Regionale dell’Alto Garda Bresciano

Tutti i mappali rientrano nel Parco Regionale dell’Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 – n. 7/13939.

Inquadramento delle Zone a Protezione Speciale - ZPS

I mappali oggetto della presente richiesta risultano all’esterno dell’area individuata come “zone a protezione speciale” - Z.P.S.

Inquadramento Reticolo Idrico Minore

I mappali oggetto della presente richiesta risultano all’esterno delle aree individuate come “fasce di rispetto idraulico”.

Inquadramento Geologico

I mappali 12419-12421-12422-12423-12425-12426-12427-12428-12429-12430-12407-12409-12412-12414-12415 oggetto della presente richiesta risultano classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all’interno dell’area individuata come “classe 3 - aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto”;

I mappali 11468 oggetto della presente richiesta risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all’interno dell’area individuata come “classe 2 - aree sub-pianeggianti con terreni incoerenti sub-affioranti”;



I mappali 12405-12408 oggetto della presente richiesta risultano classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata come "classe 3 - aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto" e come "classe 2 - aree sub-pianeggianti con terreni incoerenti sub-affioranti".

Piano di Indirizzo Forestale

Nella carta delle trasformazioni ammesse ai sensi della L.R. 05/12/2008 n. 31 e nella D.g.r. n. XI/167 del 29 maggio 2018 sono classificati nel seguente modo:

mappali 11468-12419-12421-12422-12423-12425-12426-12427-12428-12429-12430-12405-12407-12408-12409-12412-14414-12415 risultano all'esterno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio**, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 11/04/2012.

Art 23. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE (pag. 74 NTA)

Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature e servizi pubblici saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.

Il Piano dei servizi individua per i servizi esistenti e di progetto diverse tipologie di servizio: istruzione, interesse pubblico, strutture religiose, cultura, sport e tempo libero, verde, parcheggi, mobilità e trasporti, impianti tecnologici. Per le singole categorie di attrezzature ricadenti nei vari ambiti valgono i parametri indicati nel CDU allegato. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice con valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale edilizio.

Art 17. AMBITI RESIDENZIALI (pag. 55 NTA)

1. Sono costituiti dalle aree edificate o da edificare o, in genere, di completamento dell'edificato, già previste nella quasi totalità dal PRG.
2. In attuazione degli indirizzi e delle finalità poste dal Documento di Piano loro attuazione è finalizzata a:
 - a. Adeguamento delle infrastrutture con l'adeguamento delle sezioni stradali, a seconda della loro importanza e qualità;
 - b. Realizzazione e/o riqualificazione ed adeguamento delle sotto-reti tecnologiche di servizio ai centri abitati o alle singole aree interessate;
 - c. Realizzazione di parcheggi in prossimità degli abitati.
3. La loro attuazione a può avvenire:
 - a. dal punto di vista urbanistico/edilizio: con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3 e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica;
 - b. dal punto di vista ambientale: con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - c. dal punto di vista paesistico: con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente.



E. AMBITI COLLINARI CONSOLIDATI

1. In questi ambiti sono compresi i centri abitati collinari già edificati.
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi e modalità conseguenti.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano gli indici e i parametri indicati nel CDU allegato (prevista la costruzione solo in ampliamento all'esistente).
5. Ogni intervento di modificazione dell'esistente, pur comportando un aumento dell'estensione in altezza o in larghezza del fronte prospettante verso il lago, deve tendere al miglior inserimento ambientale dell'edificio fermo restando il mantenimento del verde di pertinenza.

Art 9. STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.G.T. (pag. 29/30 NTA)

1. Gli strumenti attuativi del Piano di Governo del Territorio riguardanti parti del territorio consolidato sono quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3805 e dalla L R 11 marzo 2005, n. 126. In particolare

A. PIANI ESECUTIVI

- a) Sono i **PIANI ESECUTIVI** previsti dalle norme in materia urbanistica;
 - i. Strumenti attuativi conformi alle previsioni del P.G.T.:
 - ii. Sono i piani attuativi e loro varianti, previsti dall'art 14 LR 12/2005.
 - iii. Strumenti attuativi non conformi alle previsioni del P.G.T.:
 - iv. Sono i piani attuativi e loro varianti, in variante alle previsioni del PGT, previsti al comma 5 dell'art 13 e per i quali si attua la procedura dell'art 13 della LR 12/2005.

b) PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

- i. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 36 della l.r. 12/5, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, qualora ricorrano le fattispecie di cui alle lettere a) b) e c) del presente articolo.
 - a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova edificazione, non assoggettati a preventiva attuazione mediante piano attuativo, si attuano mediante PCC qualora sussistano le condizioni specificate nelle norme di governo che disciplinano i singoli ambiti urbanistici.
 - b) Il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della l.r. 12/5, per la cessione, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.
 - c) Il PCC costituisce lo strumento di attuazione degli interventi da attuarsi nei Centri Storici, al fine di governare, per gli aspetti plano-volumetrici, le azioni di trasformazione e valorizzazione delle unità edilizie, laddove possibile secondo quanto previsto dall' art 12;
 - d) Non si applica il PdCC al rilascio di accessori all'abitazione, quali (piscine, impianti sportivi annessi alle residenze, ripostigli, parcheggi e ad interventi edilizi di modesta entità)



- ii. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree necessarie per l'urbanizzazione.
- iii. Ove necessario, il PCC comporta la realizzazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia di lavori pubblici, a spese dei soggetti attuatori, della relativa viabilità atta a garantire l'accessibilità ai nuovi insediamenti. Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardano la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dei soggetti attuatori.
- iv. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda il coordinamento progettuale per l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC e l'impegno alla realizzazione delle stesse, prima della richiesta del certificato di abitabilità per gli edifici direttamente serviti.
- v. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, relativa alle fattispecie di cui al punto a) del punto 1 del presente articolo, deve prevedere l'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione degli spazi di sosta e di parcheggio secondo un progetto unitario e coordinato, anche nei casi in cui il PCC preveda il concorso di diversi soggetti e la realizzazione per diversi lotti funzionali; la realizzazione dei parcheggi relativi all'intervento oggetto di PCC, deve comunque garantire una soluzione architettonicamente e funzionalmente compiuta.
- vi. La localizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere prevista all'interno del lotto di intervento e in modo da assicurare l'accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. In caso di asservimento, la convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, deve prevedere l'impegno del titolare dell'atto edilizio e dei suoi aventi causa, a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'impegno alla manutenzione e alla conservazione delle aree e delle opere.

X Convenzione Urbanistica

E' presente una Convenzione Urbanistica Piano Attuativo (del 14.09.2007 Rep. 3432 della durata di 10 anni) che ad oggi risulta SCADUTA pertanto l'area risulterebbe priva di potenzialità edificatoria.

Nota Bene: comunicazione del Tecnico del Comune di Toscolano Maderno in data 03/01/2022

“ Mi pare corretto sottolineare che l'area in questione è si facente parte delle aree denominate “ambiti collinari consolidati art. 17E” ma nel contempo rientra all'interno di un perimetro di “Piano esecutivo – art. 9A” ancora presente all'interno del PGT Vigente. Pertanto si evidenzia che al fine di poter procedere con una futura edificazione è necessario presentare un progetto all'interno di un nuovo piano esecutivo che ovviamente dovrà seguire un suo iter amministrativo in quanto quello già presentato è scaduto. Pare anche corretto poter presentare il nuovo piano esecutivo partendo dai dati di partenza del vecchio piano esecutivo senza avere però la certezza che lo stesso ad oggi possa essere approvato così come lo era stato precedentemente. ”

“OMISSIS - Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica “



Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Tutti i mappali rientrano nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione ricevuta dal Comune di TOSCOLANO-MADERNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ urbanistica dei beni.

la NON REGOLARITÀ urbanistica dei beni.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note



4.2 Rispondenza catastale

Terreni identificati in mappa al Comune di TOSCOLANO - MADERNO - Provincia di BRESCIA

Fg. 1	Particella	11468	120 mq	destinazione Relit Strad				
Fg. 1	Particella	12405	1.545 mq	qualità Uliveto	RD € 7,18	RA € 1,99	cl 1	
Fg. 1	Particella	12407	385 mq	qualità Uliveto	RD € 1,79	RA € 0,50	cl 1	
Fg. 1	Particella	12408	370 mq	qualità Uliveto	RD € 1,72	RA € 0,48	cl 1	
Fg. 1	Particella	12409	40 mq	qualità Uliveto	RD € 0,19	RA € 0,05	cl 1	
Fg. 1	Particella	12412	440 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,25	RA € 0,68	cl 2	
Fg. 1	Particella	12414	390 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,11	RA € 0,60	cl 2	
Fg. 1	Particella	12415	310 mq	qualità Semin Arbor	RD € 0,88	RA € 0,48	cl 2	
Fg. 1	Particella	12419	1.515 mq	qualità Uliveto	RD € 6,26	RA € 1,56	cl 2	
Fg. 1	Particella	12421	570 mq	qualità Uliveto	RD € 2,36	RA € 0,59	cl 2	
Fg. 1	Particella	12422	965 mq	qualità Uliveto	RD € 3,99	RA € 1,00	cl 2	
Fg. 1	Particella	12423	225 mq	qualità Uliveto	RD € 0,93	RA € 0,23	cl 2	
Fg. 1	Particella	12425	25 mq	qualità Uliveto	RD € 0,10	RA € 0,03	cl 2	
Fg. 1	Particella	12426	1.642 mq	qualità Uliveto	RD € 6,78	RA € 1,70	cl 2	
Fg. 1	Particella	12427	950 mq	qualità Uliveto	RD € 2,70	RA € 0,98	cl 3	
Fg. 1	Particella	12428	1.010 mq	qualità Uliveto	RD € 2,87	RA € 1,04	cl 3	
Fg. 1	Particella	12429	790 mq	qualità Uliveto	RD € 2,24	RA € 0,82	cl 3	
Fg. 1	Particella	12430	719 mq	qualità Uliveto	RD € 2,04	RA € 0,74	cl 3	

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Visura attuale per soggetto

Data verifica catastale: 05.08.2021 Agenzia Entrate e 31/08/2021 in loco



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € ____

Note



4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Gli immobili risultano di proprietà OMISSIS, con atto in data 08.04.2016 nn. 94444/16901 di rep notaio OMISSIS, registrato e trascritto presso la Conservatoria di Salò il 14.04.2016 ai nn. 2318/1556.

Condizioni limitanti

Gravami

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti hanno costituito oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione** n. 4326/3092 in data 1 luglio 2019 verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia in data 18 giugno 2019 Cron. n.7106/0, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SALO' in data 1 luglio 2019 ai n.ri 4326/3092 OMISSIS
- **trascrizione** n. 526/407 in data 26 gennaio 2018 atto in data 28 dicembre 2017 n. 97113/18229 di repertorio in autentica notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS
- **trascrizione** n. 3869/2674 in data 14 giugno 2017 atto in data 8 giugno 2017 n. 96233/17798 di repertorio in autentica notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS
- **trascrizione** n. 3636/2498 in data 5 giugno 2017 atto in data 30 maggio 2017 n. 96219/17792 di repertorio in autentica notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS
- **trascrizione** n. 3008/2049 in data 13 maggio 2016 atto in data 5 maggio 2016 n. 94605/16975 di repertorio in autentica notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS

Si rileva sulla suddetta trascrizione il seguente annotamento: in data 9 giugno 2016 n. 3773/695

RISOLUZIONE

- **trascrizione** n. 2318/1556 in data 14 aprile 2016 verbale di assemblea in data 8 aprile 2016 n. 94444/16901 di repertorio a rogito notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS

A carico di: OMISSIS

- **iscrizione** n. 2574/368 in data 08 maggio 2015 sentenza di condanna emessa dal tribunale di Brescia in data 16 maggio 2014 n. 1877/2014 di repertorio, a favore di OMISSIS a carico di: OMISSIS

Si rileva sulla suddetta iscrizione il seguente annotamento:

in data 21 giugno 2016 al n. part. 784 **CANCELLAZIONE TOTALE**

- **trascrizione** n. 6938/4583 in data 6 settembre 2006 atto in data 9 agosto 2006 n. 3400 di repertorio a rogito segretario Comunale OMISSIS a favore di: OMISSIS

- **iscrizione** n. 4363/788 in data 12 giugno 2006 contratto di mutuo in data 30 maggio 2006 n. 53546/16438 di repertorio a rogito notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS

Si rilevano sulla suddetta iscrizione i seguenti annotamenti:

- in data 6 settembre 2006 al n. part. 1041 **EROGAZIONE PARZIALE**
- in data 6 agosto 2009 al n. part. 858 **RIDUZIONE DI SOMMA**



- in data 6 agosto 2009 al n. part 859
- in data 14 marzo 2018 al n. part. 245

QUIETANZA E CONFERMA RESTRIZIONE DI BENI

- **trascrizione** n. 4362/2816 in data 12 giugno 2006 atto in data 30 maggio 2006 n. 53545/16437 di repertorio a rogito notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS

- **trascrizione** n. 2359/1854. n. 2360/1855 in data 16 giugno 1993 atto in data 3 giugno 1993 n. 46985/11123 di repertorio del notaio OMISSIS a favore di: OMISSIS

Si fa avvertenza che il Comune di Toscolano Maderno era proprietario dell'area al mappale 11468 per titoli ultraventennali.

OSSERVAZIONI:

I BENI OGGETTO DI CERTIFICAZIONE sono i seguenti:

IN COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO. FRAZIONE GAINO, appezzamenti di terreno distinti nel Catasto Terreni del suddetto Comune, come segue:

- foglio 1, mappale 6261, ul. 2 di Ha 0.57.47, RDE 23,74, RAE 5,94;
- foglio 1, mappale 6265, ul. 3 di Ha 0.34.69, RDE 9,85, RAE 3,58;
- foglio 1, mappale 11405, già 60851a, s.a. 2 di Ha 0.18.30, RDE 5,20, RAE 2,84;
- foglio 1, mappale 11407, già 60641a, ul. 1 di Ha 2.40.10, RDE 111,60, RAE 31,00;
- foglio 1, mappale **11468**, già 11407/1-2/, r.str. di Ha 0.01.20, RDE - RAE -.

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono state indicati i vecchi mappali riportanti nell'atto di acquisto e non più attuali.

Si precisa che:

a) il mappale 6261 è stato soppresso generando i nuovi mappali

12419, Ha 00.15.15, qualità ULIVETO, classe 2, R.D. Euro 6,26, R.A. Euro 1,56;
12420, *venduto* alla società OMISSIS, (vedasi STORIA IPOCARIARIA punto 2)

12421, Ha 00.05.70, qualità ULIVETO, classe 2, R.D. Euro 2,36, R.A. Euro 0,59;

12422, Ha 00.09.65, qualità ULIVETO, classe 2, R.D. Euro 3,99, R.A. Euro 1,00;

12423, Ha 00.02.25, qualità ULIVETO, classe 2, R.D. Euro 0,93, R.A. Euro 0,23;

12424, *venduto* alla società OMISSIS, (vedasi STORIA IPOCARIARIA punto 2)

12425, Ha 00.00.25, qualità ULIVETO, classe 2, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,03;

12426, Ha 00.16.42, qualità ULIVETO, classe 2, R.D. Euro 6,78, R.A. Euro 1,70.

a) il mappale 6265 è stato soppresso generando i nuovi mappali

12427, Ha 00.09.50, qualità ULIVETO, classe 3, R.D. Euro 2,70, R.A. Euro 0,98;

12428, Ha 00.10.10, qualità ULIVETO, classe 3, R.D. Euro 2,87, R.A. Euro 1,04;

12429, Ha 00.07.90, qualità ULIVETO, classe 3, R.D. Euro 2,24, R.A. Euro 0,82;

12430, Ha 00.07.19, qualità ULIVETO, classe 3, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 0,74;

b) il mappale 11405 è stato soppresso generando i nuovi mappali 11676 e 11677

c) il mappale 11407 è stato soppresso generando i nuovi mappali 11674 e 11675

d) i mappali 11674, 11675, 11676 e 1 16771 unitamente ai mappali 6261 e 6265, sono stati soppressi generando i nuovi mappali:

12398, 12399, 12400, 12401, 12402, 12403, 12404, 12406, 12410, 12411, 12413, 12417, 12418, 12420, 12424, *venduti* alla società OMISSIS, (vedasi STORIA IPOCARIARIA punto 2);



12405, Ha 00.15.45, qualità ULIVETO, classe 1, R.D. Euro 7,18, R.A. Euro 1,99;
12407, Ha 00.03.85, qualità ULIVETO, classe 1, R.D. Euro 1,79, R.A. Euro 0,50;
12408, Ha 00.03.70, qualità ULIVETO, classe 1, R.D. Euro 1,72, R.A. Euro 0,48; .
12409, Ha 00.00.40, qualità ULIVETO, classe 1, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,05;
12412, Ha 00.04.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 0,68;
12414, Ha 00.03.90, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. Euro 1, R.A. Euro 0,60;
12415, Ha 00.03.10, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. Euro 0,88, R.A. Euro 0,48;
12419, 12421, 12422, 12423, 12425, 12426, 12427, 12428, 12429, 12430, sopra meglio citati.

Per quanto riguarda i titoli di proprietà e i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive) esistenti sui beni in oggetto, anche se non riportati nella presente relazione di stima, sono più precisamente evidenziati nel Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del notaio OMISSIS , depositata agli atti nella presente procedura esecutiva e con data del 10 settembre 2019.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Atto esecutivo o cautelare - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Brescia trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SALO' in data 1 luglio 2019 ai n.ri 4326/3092 a favore di OMISSIS a carico di: OMISSIS

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, risulta che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti alle formalità già citate al punto 4.3.

Intervenuti

- OMISSIS

Creditori richiedenti - nel fallimento OMISSIS

- OMISSIS

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

X più probabile valore in libero mercato



- più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata

Basi del valore

- X valore di mercato
 valore di vendita forzata

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ *Highest and Best Use*)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

x Si

- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- X Metodo del confronto
- MCA con nr. _____ comparabili
 - X Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

Fonti

Si è applicato il criterio di valutazione indicato, consultando il listino ProBrixia, Anno 2021 facente capo alla Camera di Commercio di Brescia e ritenuta la Banca dati più attendibile per la valutazione puntuale dei terreni oggetto della presente stima nell'ambito del territorio.



8. Riepilogo dei valori di stima

Terreni identificati in mappa al Comune di TOSCOLANO-MADERNO - Provincia di BRESCIA

Fg. 1	Particella	11468	120 mq	destinazione Relitto Stradale				
Fg. 1	Particella	12405	1.545 mq	qualità Uliveto	RD € 7,18	RA € 1,99	cl 1	
Fg. 1	Particella	12407	385 mq	qualità Uliveto	RD € 1,79	RA € 0,50	cl 1	
Fg. 1	Particella	12408	370 mq	qualità Uliveto	RD € 1,72	RA € 0,48	cl 1	
Fg. 1	Particella	12409	40 mq	qualità Uliveto	RD € 0,19	RA € 0,05	cl 1	
Fg. 1	Particella	12412	440 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,25	RA € 0,68	cl 2	
Fg. 1	Particella	12414	390 mq	qualità Semin Arbor	RD € 1,11	RA € 0,60	cl 2	
Fg. 1	Particella	12415	310 mq	qualità Semin Arbor	RD € 0,88	RA € 0,48	cl 2	
Fg. 1	Particella	12419	1.515 mq	qualità Uliveto	RD € 6,26	RA € 1,56	cl 2	
Fg. 1	Particella	12421	570 mq	qualità Uliveto	RD € 2,36	RA € 0,59	cl 2	
Fg. 1	Particella	12422	965 mq	qualità Uliveto	RD € 3,99	RA € 1,00	cl 2	
Fg. 1	Particella	12423	225 mq	qualità Uliveto	RD € 0,93	RA € 0,23	cl 2	
Fg. 1	Particella	12425	25 mq	qualità Uliveto	RD € 0,10	RA € 0,03	cl 2	
Fg. 1	Particella	12426	1.642 mq	qualità Uliveto	RD € 6,78	RA € 1,70	cl 2	
Fg. 1	Particella	12427	950 mq	qualità Uliveto	RD € 2,70	RA € 0,98	cl 3	
Fg. 1	Particella	12428	1.010 mq	qualità Uliveto	RD € 2,87	RA € 1,04	cl 3	
Fg. 1	Particella	12429	790 mq	qualità Uliveto	RD € 2,24	RA € 0,82	cl 3	
Fg. 1	Particella	12430	719 mq	qualità Uliveto	RD € 2,04	RA € 0,74	cl 3	

Superficie totale	M² 12.011
--------------------------	-----------------------------

Suddivisione per qualità:

- qualità	Uliveto	M² 10.751
- qualità	Seminativo Arborato	M² 1.140
- destinazione Relitto Stradale (area di risulta)		M² 120



VISURA 75053 DEL 12/01/2022

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Ritenuta dalla sottoscritta la Banca dati più attendibile per la valutazione puntuale del terreno nell'ambito del territorio

Listino: Anno 2021

Comune: Toscolano Maderno

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Montagna del Benaco Occidentale

Zona: **Gaino**

	Massimo	Minimo
Prato	150.000 €/HA	100.000 €/HA
Bosco	20.000 €/HA	13.000 €/HA
Uliveto	180.000 €/HA	120.000 €/HA

- CALCOLO VALORE (si considerano valori medi)

Qualità	Uliveto	Ha 01.07.51 x €/ha 150.000,00 = 161.265,00 €
Qualità	Seminativo Arbor. / prato	Ha 00.11.40 x €/ha 120.000,00 = 13.680,00 €
Destinazione	Relitto Stradale	Ha 00.01.20 x €/ha 100.000,00 = 1.200,00 €

Totale 176.145,00 €

Essendo che ad oggi gran parte delle particelle oggetto di stima, ricadono in un Piano Esecutivo, come riportato nel CDU e nel PGT seppure con convenzione scaduta, si ritiene di considerare una potenzialità edificatoria, condizionata da un iter laborioso e di incerta approvazione.

Per questo motivo si ritiene di incrementare del 25% il valore risultante dalla valutazione ad area agricola degli immobili considerati.

Valore 176.145,00 € + 25% = arrotondato 220.000,00 €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **220.000,00 €**

(diconsi Euro duecentoventimila/00).



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 19/01/2022



Ottavia Zanetti



**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile
valore di mercato** (allegato I)

Il valore stimato deve essere il frutto di valutazione responsabile e convinta del perito, formulata sulla base di conoscenze dirette e della consultazione di banche dati affidabili o per confronto con dati relativi a valorizzazione di beni simili nella zona.

D'altra parte, poiché il mercato immobiliare attraversa un periodo di notevole stagnazione, non risulta agevole individuare compravendite analoghe in misura significativa, per cui ritengo necessario utilizzare principalmente i dati forniti da banche dati che, per la loro natura pubblica, accedono a informazioni sufficientemente estese in merito: si utilizzano dunque i dati della società ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia e ritenuta dalla sottoscritta la Banca dati più attendibile per la valutazione puntuale dei terreni nell'ambito del territorio.

- **Risultato Interrogazione della banca dati ProBrixia**

VISURA 75053 DEL 12/01/2022

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2021

Comune: Toscolano Maderno

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Montagna del Benaco Occidentale

Zona: **Gaino**

	Massimo	Minimo
Prato	150.000 €/HA	100.000 €/HA
Bosco	20.000 €/HA	13.000 €/HA
Uliveto	180.000 €/HA	120.000 €/HA

- **CALCOLO VALORE** (si considerano valori medi)

Qualità Uliveto Ha 01.07.51 x €/ha 150.000,00 = 161.265,00 €

Qualità Seminativo Arbor. / prato Ha 00.11.40 x €/ha 120.000,00 = 13.680,00 €

Destinazione Relitto Stradale Ha 00.01.20 x €/ha 100.000,00 = 1.200,00 €

Totale 176.145,00 €



Essendo che ad oggi gran parte delle particelle oggetto di stima, ricadono in un Piano Esecutivo, come riportato nel CDU e nel PGT seppure con convenzione scaduta, si ritiene di considerare una potenzialità edificatoria, condizionata da un Iter laborioso e di incerta approvazione.

Per questo motivo si ritiene di incrementare del 25% il valore risultante dalla valutazione ad area agricola degli immobili considerati.

Valore 176.145,00 € + 25% = arrotondato 220.000,00 €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **220.000,00 €**

(diconsi Euro duecentoventimila/00).

