

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 641 / 2021

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa SIMONETTA BRUNO**
Giudice delegato: **Dottore DAVIDE FOPPA VICENZINI**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Idraulica V. & G. di Venturini e Grasselli s.n.c.

Sede in: Castenedolo (BS)
Indirizzo: via Matteotti n° 124
C.F.: 02890580174

Rappresentato dall'Avvocato:

Paolo Lombardi

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Gramsci n° 30
Tel: +39 030-3754815
Pec: paolo.lombardi@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dal Procuratore:

Esecutato:

OMISSIS

Sede in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

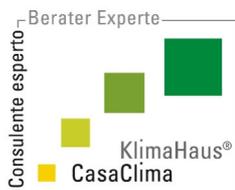
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Manuel Antonini

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: manuel@antoninibresciani.it
Pec: manuel.antonini@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4602

*Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)*



Date

Nomina dell'esperto	25/01/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09/02/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	01/06/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15/06/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Terreni edificabili soggetti a Convenzione Urbanistica
Ubicazione	Paitone, viale Guglielmo Marconi
Identificativi catastali	foglio 12 mappale 403 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 225 – R.D. € 1,84 – R. A. € 2,09 foglio 12 mappale 404 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 500 – R.D. € 4,08 – R. A. € 4,65 foglio 12 mappale 405 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 780 – R.D. € 6,36 – R. A. € 7,25 foglio 12 mappale 406 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 2.095 – R.D. € 17,10 – R. A. € 19,48
Quota di proprietà	100% OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di dazione in pagamento Notaio Simone Frediani nn° 69819/27695 del 27/12/2010
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 210.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 208.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile staggito è un'area edificabile soggetta a Convenzione Urbanistica (scaduta ma della quale non è stata dichiarata la decadenza) per Piano di Lottizzazione; presenta un livello di commerciabilità basso.

L'area è pianeggiante, ha accesso a strada, è attualmente ineditata e coperta di vegetazione spontanea. Ha forma, sostanzialmente, rettangolare ed è inserita nell'edificato prossimo al centro storico del Comune di Paitone (BS).

Paitone è Comune ubicato ad est della Città di Brescia, lungo la direttrice verso il Lago di Garda; comodamente servito da viabilità locale e superiore, ha vocazioni residenziale e produttiva, in particolare nel settore dell'estrazione e della lavorazione delle pietre naturali.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Sì No se No vedi pagina
- Conformità catastale Sì No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Sì No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato Sì No se Si vedi pagina
- Spese condominiali arretrate Sì No se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì No se Si vedi pagine
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Sì No se Si vedi pagina 12

Note

In data 20/05/2022 il procedimento 247/2022 è stato riunito al presente.

Risposte al quesito

QUESITO

A)

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di

- **Atto di dazione in pagamento Notaio Simone Frediani nn° 69819/27695 del 27/12/2010**

Il soggetto esecutato acquisiva l'intera quota di proprietà dei beni oggetto di procedura.

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

QUESITO

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

RISPOSTA

Si allega al n° 3:

- Visura camera storica della società OMISSIS eseguita in data 28/05/2022

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Paitone

**Foglio 12 mappale 403 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 225 – R.D. € 1,84 – R. A. € 2,09**

**Foglio 12 mappale 404 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 500 – R.D. € 4,08 – R. A. € 4,65**

Foglio 12 mappale 405 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 780 – R.D. € 6,36 – R. A. € 7,25

Foglio 12 mappale 406 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 2.095 – R.D. € 17,10 – R. A. € 19,48

Confini in corpo unico ed in senso orario da nord:

mappali 52 – 293 – 264 – 58 – 407 – 402 – 265

strada pubblica

mappali 94 – 112 – 93 – 92 – 91 – 65 – 55

Beni comuni:

Dall'analisi del titolo di proprietà e della documentazione catastale non risultano beni comuni

Descrizione

L'accesso ai beni veniva comunicato, anche al sottoscritto, dal Custode Giudiziario nominato in sede di procedura, Avv. Patrizia Ghizzoni, domiciliata per la procedura presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (ANPE); giorno previsto il 13 maggio 2022 alle ore 9,30.

In quella data il sottoscritto, unitamente al tecnico delegato da ANPE ed al custode giudiziario, Avv. Patrizia Ghizzoni, accedeva ai beni pignorati dei quale provvedeva a rilevare le consistenze e le caratteristiche.

Non risultavano presenti delegati delle parti.

Trattasi di aree edificabili soggette a piano di lottizzazione con accesso da strada pubblica lungo viale Guglielmo Marconi.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione dei beni nel territorio del Comune di Paitone.



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte www.googlemaps.it)

Le aree sono pianeggianti e sgombre da edificazioni; sono parzialmente coperte da vegetazione spontanea.

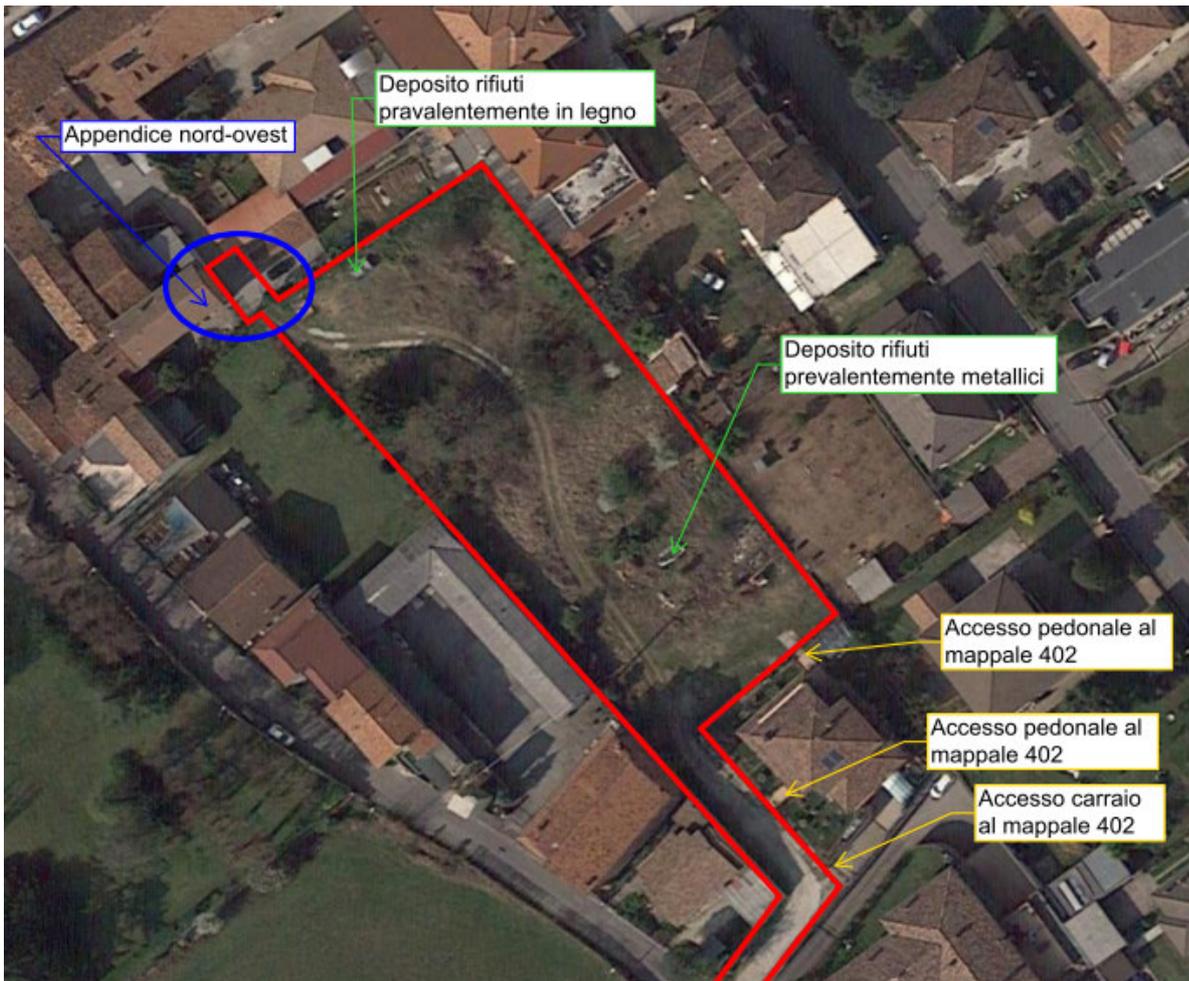
Hanno accesso da viale Guglielmo Marconi.

Sul perimetro delle aree sono presenti fabbricati in aderenza ovvero recinzioni di diversa fattura.

Si noti che:

- 1) la proprietà di cui al mappale 402 (edificata in forza della lottizzazione che interessa le aree staggite e non coinvolta nella procedura) avviene attraversando con veicoli e a piedi i mappali 404 e 403
- 2) l'appendice di nord-ovest è utilizzata come corte dei fabbricati limitrofi ed è separata dal resto dell'area con cancello (trovato aperto all'atto del sopralluogo)
- 3) sull'area vi sono depositati materiali di rifiuto in modica quantità

Si veda l'illustrazione nell'immagine che segue:



L'area è interessata da Piano di Lottizzazione, di cui meglio si dirà a seguire, che, originariamente, prevedeva i seguenti dati metrici:

- superficie catastale mq 4.350,00
- superficie reale mq 4.309,00
- volume edificabile mc 4.309,00

L'attuale mappale 402, originariamente parte della lottizzazione, di terza proprietà e non interessato dalla procedura, è stato edificato, secondo i seguenti dati metrici:

- superficie catastale mq 750,00
- superficie reale mq 725,39
- volume edificato mc 789,09

Residuano, quindi, i seguenti dati metrici:

- **superficie catastale mq 3.600,00**
- **superficie reale mq 3.583,61**
- **volume edificabile mc 3.519,91**

Distinzione delle aree secondo la lottizzazione approvata:

- mappale 406: superficie fondiaria edificabile
- mappali 403-404-405: strada, marciapiedi e standards pubblici per corsia di manovra, parcheggi, verde, raccolta rifiuti

Si allegano:

- al n° 4 documentazione catastale
 - estratto mappa
 - visure storiche dei mappali
- al n° 5 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Si allega al n° 9 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Paitone in data 23/03/2022.

QUESITO

Identificazione pregressa dei beni

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

PROPRIETA':

quota 1/1 soc. OMISSIS sede Paitone C.F.: 02373670989

IMMOBILI:

Comune di PAITONE

TERRENI ad oggi censiti nel NCTR di detto Comune come segue:

Foglio 12 Mappale 403 ex 66

Foglio 12 Mappale 404 ex 66

Foglio 12 Mappale 405 ex 66

Foglio 12 Mappale 406 ex 66

Corrispondenti nel Cessato Catasto terreni ai mappali 2 e 39

PROVENIENZA:

Atto di compravendita in adempimento di obbligazione in data 27 dicembre 2010 rep.69819/27695 del Notaio Simone Frediani, registrato a Salò il 30 dicembre 2010 n.2864, trascritto a Salò il 5 gennaio 2011 ai nn.108/68.

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

Quota.1/2 OMISSIS

Quota 1/2 OMISSIS

in forza di successione per legge di OMISSIS apertasi il 3 maggio 1963, registrata a Salò il n.60 vol.280, trascritta a Salò il 17 febbraio 1964 ai nn.354/300 e riunione usufrutto in morte di OMISSIS in data 23 settembre 2005.

In seguito:

- per Atto di compravendita in data 27 dicembre 2010 rep.69819/27695 del Notaio Simone Frediani, trascritto a Salò il 5 gennaio 2011 ai nn.108/68 vendono a :

q.1/1 soc. OMISSIS sede Paitone C.F.:02373670989
DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.
Trattandosi di aree a destinazione catastale agricola, non sono dotati di planimetrie.

QUESITO

-C-

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

I beni oggetto della presente sono in possesso del soggetto esecutato e risultano liberi; anche l'accesso dalla pubblica via non è interdetto.

Come si è già anticipato, si rammenta che l'appendice nord-ovest del mappale 405 è utilizzata come corte dei fabbricati limitrofi ed è separata dal resto dell'area con cancello (trovato aperto all'atto del sopralluogo).

Sui mappali 403 e 404 è esercitato il passaggio pedonale e con veicoli in favore del mappale 402; i mappali 403 e 404 sono strada e standards previsti dal Piano di Lottizzazione che interessa le aree staggite.

QUESITO

- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 6 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

QUESITO

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

Naturalmente, il valore locativo è riferito ad un uso agricolo del terreno, la cui destinazione catastale è "seminativo irriguo".

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, delle loro caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 400,00

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo - catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

- ✓ **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**
- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN. 179/38 il 10 gennaio 2011**: a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 27 dicembre 2010 Rep. 69820/27696. Somma iscritta euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) capitale euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero). A favore della "Banca di Bedizzole Turano Valvestino Cooperativo società cooperativa", con sede a Bedizzole (BS). A carico della società "OMISSIS Immobili: NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12
Mapp.403 ha 00.02.25
Mapp.404 ha 00.05.00
Mapp. 405 ha 00.07.80
Mapp. 406 ha 00.20.95

 - **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN. 5992/1122 il 10 ottobre 2011** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 30 settembre 2011 Rep. 71106/28620. Somma iscritta euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) capitale euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero). Durata anni 2 (due) . A favore della "Banca di Bedizzole Turano Valvestino Cooperativo Società cooperativa", con sede a Bedizzole (BS) A carico della società OMISSIS Immobili: NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12
Mapp.403 ha 00.02.25
Mapp.404 ha 00.05.00
Mapp. 405 ha 00.07.80
Mapp. 406 ha 00.20.95

 - **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.1390/212 il 8 marzo 2013** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 22 febbraio 2013 Rep. 73608/30376. Somma iscritta euro 250.000,00 (duecentocinquantomila virgola zero zero) capitale euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero)
Durata anni 3 (tre).
A favore della "Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo società cooperativa", con sede a Bedizzole "BS"
A carico della società OMISSIS
Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato a Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS Immobili (tra altri): NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12
Mapp.403 ha 00.02.25
Mapp.404 ha 00.05.00
Mapp. 405 ha 00.07.80
Mapp. 406 ha 00.20.95

 - **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.3525/504 il 2 luglio 2014** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 27 giugno 2014 Rep. 75528/31665. somma iscritta euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) capitale euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero). Durata anni 3 (tre) e giorni 3 (tre).
favore della "Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo società cooperativa", con

sede a Bedizzole (BS)

A carico della società OMISSIS

Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS

Immobili (tra altri) : NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12

Mapp.403 ha 00.02.25

Mapp.404 ha 00.05.00

Mapp. 405 ha 00.07.80

Mapp. 406 ha 00.20.95

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Salò il 25 giugno 2021 ai nn. 4565/3385**, Rep.3339/2021 del Tribunale di Brescia del 27 maggio 2021

A favore della società "IDRAULICA V.& G. DI VENTURINI E GRASSELLI

S.N.C.", con sede in Castenedolo (BS) codice fiscale 02890580174, domiciliata presso lo Studio

Legale Paolo Lombardi di Brescia, contro OMISSIS, con sede in Paitone (BS) codice

fiscale:OMISSIS.

Immobili: NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12

Mapp.403 ha 00.02.25

Mapp.404 ha 00.05.00

Mapp. 405 ha 00.07.80

Mapp. 406 ha 00.20.95

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Salò il 26 novembre 2021 ai nn. 8664/6505, Rep. 7332 del Tribunale di Brescia del 2 novembre 2021**

A favore della società "IDRAULICA V. & G. DI VENTURINI E GRASSELLI S.N.C.",

con sede in Castenedolo (BS) codice fiscale 02890580174 domiciliata presso lo Studio Legale Paolo

Lombardi di Brescia, contro OMISSIS, con sede in Paitone (BS) codice fiscale:OMISSIS.

Immobili: NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12

Mapp.403 ha 00.02.25

Mapp.404 ha 00.05.00

Mapp. 405 ha 00.07.80

Mapp. 406 ha 00.20.95

N.b.. Si precisa che con atto del Notaio Giulio Antonio Averoldi di Brescia in data 19 marzo 1998 n.119194 e trascritto a Salò in data 24 marzo 1998 ai nn. 1229/958, annotato di quietanza per ricezione prezzo in data 9 novembre 1999 ai n.6742/737, Notaio Giulio Antonio Averoldi di Brescia rep.124309 del 18 settembre 1999, i signori OMISSIS e OMISSIS e la signora OMISSIS, hanno venduto alla società OMISSIS, con sede a Paitone (BS) codice fiscale OMISSIS la volumetria edificatoria assegnata ai mappali 266 ex acque, 268 ex 68 e 270 ex 78 del foglio 12 (atti allegati al n° 2).

Detti mappali configuravano parte degli attuali mappali 402, 403 e 404.

La Convenzione Urbanistica Dott. Salvatore Tarantino repertorio 673 del 10 ottobre 2009 ha ripristinato la volumetria ceduta (vedasi all'allegato n° 8).

- ✓ **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

- **CONVENZIONE EDILIZIA trascritta a Salò il 27 ottobre 2009 ai nn.7297/4803** favore del Comune di Paitone a carico di OMISSIS OMISSIS, atto pubblico amministrativo del Segretario

Comunale Salvatore Tarantino in data 10 ottobre 2009 n. 673 di repertorio, registrato Brescia il 27 ottobre 2009 al 389 serie 1. Durata anni 5 dalla data della stipula.

Immobili: NCTR Comune di PAITONE (BS) foglio 12

Mapp. 66 ha 00.40.70;

Mapp. 266 ha 00.00.40;

Mapp. 268 ha 00.00.70;

Mapp.270 ha 00.10.70

Si allegano al n° 7 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

QUESITO

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

Le aree oggetto di procedura non sono parte di condominio.

QUESITO

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

RISPOSTA

Le aree oggetto di procedura non sono parte di condominio.

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

RISPOSTA

Le aree di cui alla procedura sono state interessate da Piano di Lottizzazione denominato "via Marconi":

- Adottato con delibera di Consiglio Comune n° 3 del 07/04/2009
- Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 17/07/2009
- Convenzionato per atto del Segretario Comunale Dott. Salvatore Tarantino repertorio 673 del 10/10/2009

Dati salienti:

Mappali originari: 66-266-268-270

Per frazionamento in data 09/08/2010 hanno assunto i numeri: 402-403-404-405-406

- superficie catastale mq 4.350,00
- superficie reale mq 4.309,00
- volume edificabile mc 4.309,00
- altezza massima mt 6,00 per edifici con copertura piana
mt 7,50 per edifici con ultimo solaio inclinato
- standards da reperire mq 1.139,00
- standards reperiti mq 838,51
- standards monetizzati mq 300,99
- importo OO.UU. € 59.359,62
- tempi di attuazione 5 anni dalla stipula

In forza di Denuncia di Inizio Attività n° 2892 protocollata in data 06/08/2009, è stato edificato fabbricato residenziale sul mappale 402, secondo i seguenti dati metrici:

- superficie catastale mq 750,00
- superficie reale mq 725,39
- volume edificato mc 789,09

Residuano, quindi, i seguenti dati metrici:

- **superficie catastale mq 3.600,00**
- **superficie reale mq 3.583,61**
- **volume edificabile mc 3.519,91**

Alcuna opera di urbanizzazione risulta essere stata realizzata.

Se si eccettua quanto sul mappale 402, alcun fabbricato è stato realizzato.

Al n° 8 si allega estratto dei documenti relativi al Piano di Lottizzazione “Via Marconi”.

La Convenzione Urbanistica, previa istanza del soggetto attuatore, è stata prorogata fino al 09/10/2019 con delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 27/10/2015.

Risulta, quindi, scaduta, ma non ne è stata dichiarata la decadenza.

La proroga concessa assorbe gli effetti del D.L. 69/2013 convertito con L. 98/2013 che prevedeva, per i Piani Attuativi non ancora scaduti e stipulati entro il 31/12/2012, una proroga automatica di anni 3.

Non è applicabile il D.L. 76/2020 convertito con L. 12/2020 che prevedeva, per i Piani Attuativi non ancora scaduti e stipulati entro il 31/12/2020, una proroga automatica di anni 3 (all’entrata in vigore della norma la Convenzione era già scaduta).

È applicabile l’art. 93 comma 1-ter lettera a della L.R. 12/2005 che recita:

Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

Le aree staggite sono edificabili, ai sensi del predetto Piano di Lottizzazione, compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Allo stato, si riportano gli usi previsti dal Piano Attuativo:

- mappale 406: superficie fondiaria edificabile
- mappali 403-404-405: strada, marciapiedi e standards pubblici per corsia di manovra, parcheggi, verde, raccolta rifiuti

QUESITO

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Sulle aree oggetto di procedura non sono state realizzate edificazioni.

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

RISPOSTA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al n° 9 è stato rilasciato dal Comune di Paitone in data 23/03/2022 e conserva validità rispetto allo strumento urbanistico vigente.

I terreni hanno natura edificabile.

QUESITO

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

RISPOSTA

Non risultano edificazioni.

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

RISPOSTA

I beni pignorati si includono in unico lotto in quanto, unitariamente, costituiscono il comparto edificabile di cui al Piano Attuativo già oggetto di Convenzione Urbanistica, che ne ha stabilito le norme e le condizioni di edificabilità.

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Terreni edificabili soggetti a Convenzione Urbanistica

Ubicazione

Paitone, viale Guglielmo Marconi

Identificativi catastali

**foglio 12 mappale 403 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 225 – R.D. € 1,84 – R. A. € 2,09
foglio 12 mappale 404 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 500 – R.D. € 4,08 – R. A. € 4,65
foglio 12 mappale 405 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 780 – R.D. € 6,36 – R. A. € 7,25
foglio 12 mappale 406 Seminativo irriguo
Classe 1 – Consistenza mq 2.095 – R.D. € 17,10 – R. A. € 19,48**

Le aree sono state pignorate per l'intero.

QUESITO

-G-

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 -bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Destinazione d'uso:	area edificabile
Ubicazione:	Paitone (BS), viale Guglielmo Marconi
Identificazione catastale:	foglio 12 mappale 403 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 225 – R.D. € 1,84 – R. A. € 2,09 foglio 12 mappale 404 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 500 – R.D. € 4,08 – R. A. € 4,65 foglio 12 mappale 405 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 780 – R.D. € 6,36 – R. A. € 7,25 foglio 12 mappale 406 Seminativo irriguo Classe 1 – Consistenza mq 2.095 – R.D. € 17,10 – R. A. € 19,48
Superficie reale:	mq 3.583,61
Volume edificabile:	mc 3.519,91

Il valore viene attribuito all'intero, senza distinzione tra i diversi mappali per le funzioni attribuite dal Piano di Lottizzazione di cui si è narrato, in quanto:

- la potenzialità edificatoria deriva dalla superficie territoriale nel suo complesso
- l'edificazione non può avvenire indipendentemente dall'attuazione degli obblighi di cui alla Convenzione urbanistica
- è sempre facoltà dei soggetti attuatori fare istanza di variante al Piano di Lottizzazione, generando distribuzioni alternative tra aree ove concentrare l'edificazione e aree ad usi diversi

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

VALORE DI MERCATO € 210.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie di circa € 59,00

Decurtazioni per peculiarità

- analisi, rimozione e smaltimento rifiuti presenti sull'area

€ 2.000,00

Resta il seguente

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO € 208.000,00

Il sottoscritto Geom. Manuel Antonini, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

*Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 01 giugno 2022

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Manuel Antonini
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n° 4.602

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

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

*Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 01 giugno 2022

Allegati

1. Titolo di proprietà
 - Atto di dazione in pagamento Notaio Simone Frediani nn° 69819/27695 del 27/12/2010
2. Atti di cessione progressiva di volumetria
 - Atto di compravendita Notaio Giulio Antonio Averoldi nn° 119194/15976 del 19/03/1998
 - Atto di quietanza Notaio Giulio Antonio Averoldi nn° 124309/16736 del 18/09/1999
3. Visura camerale storica della società eseguita
4. Documentazione catastale
 - Estratto mappa
 - Visure catastali storiche
5. Rilievo fotografico
6. Contratti d'affitto
 - Comunicazione Agenzia delle Entrate Protocollo 0085223 datata 23-03-2022
7. Note ispezioni ipotecarie
8. Provvedimenti edilizi
 - Convenzione Urbanistica
 - Proroga durata Convenzione Urbanistica
 - Elaborati tecnici e grafici del Piano di Lottizzazione
9. Certificato di Destinazione Urbanistica