

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 565/2022

Giudice Dott. Melani Andrea Giovanni

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima:

[REDACTED]

Custode nominato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Ing. Andrea Andreis

Sede Legale: Via E.Fermi 42, 25133 Brescia

C.F. NDRNDR70A15B157T - P.IVA 03449150170

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it -

PEC: andrea.andreis@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 3060

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.630



Timbro e firma

[Handwritten signature]

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



Date**Nomina dell'esperto: 03/02/2023****Nomina del Custode giudiziario: 03/02/2023****Giuramento del CTU: 16/02/2023****Primo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 23/03/2023****Richiesta di proroga: 12/05/2023****Autorizzazione proroga: 15/05/2023****Autorizzazione seconda proroga: 14/06/2023 con autorizzazione al deposito al 30/07/2023****Data della consegna del rapporto di valutazione: 10/07/2023****Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 25/07/2023**

Il sottoscritto **Ing. Andrea Andreis** con studio in Brescia (BS), Via Enrico Fermi n.42, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3060, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

A**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

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

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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le 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 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

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: 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

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



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 vi 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.

C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa 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- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 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.
- 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.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 4) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale 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 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 comune 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 cpc 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.
- 5) 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 etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 6) 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.

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.

- 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, 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 45 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 sussistono 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, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 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 del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
- 5) 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.

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

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 formalizzazione 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. e 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)

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, a 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 di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla 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 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. m.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.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:



Indice:

A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	8
B. Riepilogo sintetico dei lotti	9
C. LOTTO NR.1 di 3: APPARTAMENTO CON CANTINA A PAITONE	
1. Descrizione degli immobili	10
1.1 Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile	10
2. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.....	12
3. Inquadramento dell'immobile	123
4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
4.1 Dato immobiliare: descrizione sintetica dell'immobile staggiato	12
4.2 Identificazione catastale	15
4.3 Consistenza	12
4.4 Caratteristiche qualitative	16
5. Audit documentale e Due Diligence	18
5.1 Legittimità edilizia – urbanistica e Dichiarazione di rispondenza urbanistica	18
Dichiarazione di rispondenza urbanistica	21
5.2 Rispondenza catastale e Dichiarazione di rispondenza catastale.....	22
5.3 Verifica della titolarità	23
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	25
7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	256
8. Analisi estimativa	26
9. Riepilogo dei valori di stima	28
D. LOTTO NR.2 di 3: TERRENO A NUVOLENTA	
1. Inquadramento dell'immobile: localizzazione	30
2. Descrizione sintetica del lotto	30
3. Identificativi catastali e quota di proprietà.....	30
4. Confini catastali	31
5. Documentazioni e autorizzazioni esaminate	32
6. Provenienza degli immobili	32
7. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.....	32
8. Formalità, vincoli, oneri	33
8.1. Vincoli e servitù trascritti	
8.2. Stato del bene	
8.3. Situazione urbanistica	
9. Audit documentale e Due diligence	35
10. Rispondenza catastale	35
11. Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: caratteri di domanda e offerta.....	35
12. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	35
13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	36
14. Analisi estimativa	36
15. Riepilogo dei valori di stima	36



E. LOTTO NR.3 di 3: TERRENO A NUVOLENTO

1. Inquadramento dell'immobile: localizzazione	37
2. Descrizione sintetica del lotto	37
3. Identificativi catastali e quota di proprietà	38
4. Confini catastali	39
5. Documentazioni e autorizzazioni esaminate	40
6. Provenienza degli immobili	40
7. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	40
8. Formalità, vincoli	41
8.1. Vincoli e servitù trascritti	
8.2. Stato del bene	
8.3. Situazione urbanistica	
9. Audit documentale e Due diligence	43
10. Rispondenza catastale	44
11. Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: caratteri di domanda e offerta	44
12. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	44
13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	45
14. Analisi estimativa	45
15. Riepilogo dei valori di stima	45
E. Dichiarazione di rispondenza	46
F. Elenco Allegati al rapporto di stima	47



A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:**

- 03/02/2023: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 16/02/2023: Giuramento di rito telematico - verbale di conferimento di incarico di stima
- 16/01/2023: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 16/02/2023: acquisizione documentazione catastale
- 24/02/2023: ricevimento atti notarili dall'Archivio Notarile
- 27/02/2023: acquisizione estratto matrimonio esegutati
- 02/03/2023: eseguite ispezioni ipotecarie
- 14/03/2023: ricezione dall'Ag. Entrate di lettera con dichiarazione assenza contratti
- 14/03/2023: accesso atti presso Ufficio Tecnico ed estrazione pratiche edilizie
- 23/03/2023: primo sopralluogo presso i beni con la presenza del delegato del Custode
- 29/03/2023: acquisizione estratto morte [REDACTED]
- 29/03/2023: ricezione nulla osta Sezione Militare per estratto mappa
- 07/04/2023: ricezione dell'Estratto mappa dal catasto
- 15/05/2023: Autorizzazione di proroga
- 09/05/2023: richiesta fascicolo aziendale agli esegutati (sollecito il 18/05/2023)
- 20/05/2023: richiesta documenti Confagricoltura (solleciti e rinvio richieste: 31/05/23, 01/06/23, 08 e 09/06/23
- 05/06/2023 e 07/05/2023: eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie
- 22/05/2023: secondo sopralluogo
- 05/06/2023: richiesta al Comune su allacci sottoservizi (solleciti 8/06/23 e 12/06/2023), ricevuta documentazione il 13/06/2023
- 14/06/2023: autorizzazione a Confagricoltura per la consegna della documentazione
- 14/06/2023: ricezione documentazione da parte di Confagricoltura
- 14/06/2023: Autorizzazione seconda proroga
- 10/07/2023: Consegna rapporto di stima in cancelleria a mezzo deposito telematico



B. RIEPILOGO SINTETICO DEI LOTTI

La presente procedura esecutiva è composta da 3 lotti, uno nel Comune di Paitone e due nel Comune di Nuvolento (BS).

▪ **LOTTO NR. 1 di 3**

Descrizione sintetica:

Porzione di un casolare ubicato nella zona montana del Comune Paitone (Val Sabbia), in Località Tesio n°1. Nello specifico: appartamento non abitabile a primo (ultimo) piano di 3 vani più ripostiglio, ballatoio e piccolo sgabuzzino esterno, privo di servizi igienici e impianti; cantina a piano terra di circa 40 mq al rustico con portico chiuso abusivamente; quota proporzionale delle parti comuni (condivise con altri subalterni non in esecuzione) Lo stato manutentivo è carente e si rilevano anche problematiche strutturali. Sono presenti diversi abusi edilizi (anche sulle parti comuni) Superficie commerciale complessiva di circa 144 mq

Ubicazione: Paitone (BS), Località Tesio n°1

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 1:**
ABITAZIONE: Map. 35, Sub.5, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, sup.catastale tot.: 92 m², tot.escluse aree scoperte 90 m², Rendita 302,13 €
Primo Piano - Abitazioni di tipo civile
- CANTINA: Map. 35, Sub.8, Cat.C/6, Classe 1, Consist. 63 m², Sup Catast 69 m²,Rendita 81,34 €**
Piano Terra - Stalle/Scuderie/Rimesse e Autorimesse

Più probabile valore in libero mercato: **48.000,00 €**

▪ **LOTTO NR. 2 di 3**

Descrizione sintetica:

Terreno seminativo irriguo di superficie totale catastale di m² 8.450 attualmente utilizzato principalmente come prato seminabile

Ubicazione: Nuvolento (BS), Via Campagna, fraz. Volto

Identificativi catastali :

- **Catasto Terreni, Fg. 14:**
Map. 216, Qualità: Seminativo irriguo, Classe 1, Superficie 84 are 50 ca, Reddito Domenicale 69,38 €, Reddito Agrario 78,55 €

Più probabile valore in libero mercato: **72.600,00 €**

▪ **LOTTO NR. 3 di 3**

Descrizione sintetica:

Terreno seminativo irriguo di superficie totale catastale di m² 6.230 attualmente utilizzato principalmente come superficie seminabile e prato.

Ubicazione: Nuvolento (BS), Via Campagna, fraz. Volto

Identificativi catastali :

- **Catasto Terreni, Fg. 14:**
Mapp. 84, Qualità: Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 10 are 90 ca, Reddito Domenicale 8,39 €, Reddito Agrario 9,57 €
Mapp. 86, Qualità: Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 51 are 40 ca, Reddito Domenicale 39,55 €, Reddito Agrario 45,13 €

Più probabile valore in libero mercato: **53.000,00 €**



c. LOTTO nr. 1 di 3:**1. Descrizione degli immobili:**

Viene staggita una porzione di un casolare ubicato nella zona montana del Comune Paitone (Val Sabbia), in Località Tesio n°1.

La restante parte del casolare (non in esecuzione) è adibita a trattoria e abitazione dei titolari, con corte comune sui quattro lati dell'intero casolare.

La proprietà in esecuzione consta in:

- Un appartamento non abitabile a primo (ultimo) piano composto da 3 vani più ripostiglio, ballatoio e piccolo sgabuzzino esterno, privo di servizi igienici; al quale si accede attraverso scale e balcone comuni con altre unità immobiliari non in esecuzione
Risulta non abitabile in quanto privo di servizi igienici, impianto elettrico, riscaldamento, serramenti eccetto una stanza adibita a cucina non direttamente collegata con gli altri ambienti e dotata di impianto elettrico obsoleto, una presa d'acqua e caminetto in muratura.
Inoltre il solaio di separazione tra il piano terra e primo piano risulta non integro e sfondellato in diverse parti.
- Una cantina a piano terra di circa 40 mq al rustico priva di impianti (presente solo una canalina esterna con punto luce, interruttore e presa) e con il soffitto sfondellato, con annesso portico abusivamente chiuso finito con intonaci, pavimenti, serramenti, impianto elettrico e due camini (a servizio del ristorante).
Il portico risulta abusivamente chiuso e di dimensioni maggiori, inoltre risulta un volume aggiuntivo non autorizzato sulla parete est dell'immobile, che insiste sulla superficie della corte comune anche ad altri subalterni non in esecuzione.
L'ambiente al rustico è collegato a un vano interrato (utilizzato precedentemente come cisterna per l'acqua potabile) attraverso una rampa interna.
- Quota proporzionale delle parti comuni (condivise con altri subalterni non in esecuzione), sulle quali insistono abusi sia volumetrici che di quote altimetriche del terrapieno.

Le finiture esterne (intonaci) dell'intero immobile sono mantenuti discretamente sul prospetto principale (lato sud-est), mentre in pessime condizioni sulla facciata retrostante (lato nord-est).

Sono presenti numerosi abusi sia volumetrici che sulle corti comuni, nonché prospettici, distributivi.

1.1 Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:

Gli immobili in esecuzione risultano difficilmente commerciabili e d'interesse a causa: delle cattive condizioni in cui versano (necessitano di radicale ristrutturazione edilizia e strutturale); della mancanza delle dotazioni impiantistiche anche fognarie (le poche presenti sono collegate agli altri subalterni non in esecuzione); dei notevoli abusi sia sugli immobili che sulle corti comuni (che pertanto presuppongono un accordo con i proprietari degli altri subalterni sull'eventuale sanabilità e spese da dividere in base alla quota di proprietà (si ricorda che oggi tutti i subalterni e parti comuni sono intestati ai due esecutati); dei vincoli insistenti sull'area (vincolo militare, zona di salvaguardia etc.); del contesto in cui si inserisce (incuria delle parti retrostanti); dell'ubicazione sul Monte Tesio collegato al centro di Paitone (12 Km di distanza) attraverso una strada di montagna asfaltata ma di ridotte dimensioni, tortuosa e non illuminata.



Ubicazione: **Paitone (BS), Località Tesio n° 1**

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 1:**

ABITAZIONE:

- **Map. 35, Sub.5**
Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, sup.catastale tot.: 92 m², tot.escluse aree scoperte 90 m²,
Rendita 302,13 €
Primo Piano - Abitazioni di tipo civile

CANTINA:

- **Map. 35, Sub.8**
Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 63 m², Sup Catastale 69 m² Rendita 81,34 €
Piano Terra - Stalle/Scuderie/Rimesse e Autorimesse

Quota di proprietà:

- $\frac{3}{4}$ [REDACTED]
- $\frac{1}{4}$ [REDACTED]

entrambi residenti in Località Tesio n°1 a Paitone

NB: Sulle visure catastali è riportata una quota di proprietà errata (ovvero $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ [REDACTED], ma la quota di proprietà corretta è quella indicata nel pignoramento anche qui riportata.

Diritto di proprietà:

Per la totalità dei debitori esecutati, nella quota di $\frac{3}{4}$ di [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ di [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore dell'immobile: 48.000,00 €

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 21-22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 23
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 25
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 25
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 19-20

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 27
Condizioni limitative:	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 27



2. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Paitone, Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 1, Map. 35 sub. 5 e sub.8, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 02/03/23, 5/06/23 e 7/06/23.

1. ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 5443 Registro Generale 23675
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191552/8366 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8054 del 16/10/2009 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO)
2. ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 53203
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – Immobili a Nuvolento e a Paitone
3. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 40908 Registro Generale 60515
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 9598 del 24/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervenuti alla stima:

- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
 - Creditrice di 36.006,28 € nei confronti di [REDACTED]
 - Creditrice di 6.328,10 € nei confronti di [REDACTED]



Operazioni dettagliate e stima:

3. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Paitone
- Località Monte Tesio
- Località Tesio
- Civico 1

Zona

- Extra urbana
- Agricola

Mappa geografica

Fonte: Google maps



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**³

■ **Residenza** (catastalmente non risulta iscritta con requisiti di ruralità, anche se fa parte dello stesso complesso di Azienda Agricola)

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente ma con corte comune ad altre unità
 in condominio

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturaz. che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Casolare

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Piano terra: cantina al rustico di 40 mq con portico annesso

Primo piano: appartamento non abitabile e parzialmente inagibile di tre vani più ripostiglio, ballatoio e piccolo sgabuzzino esterno, privo di servizi igienici
 (Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica

- | | |
|---|---|
| ■ Struttura in elevazione : | muratura in pietra |
| ■ Solai : | laterocemento (<u>solaio tra piano terra e primo piano in diversi punti sfondellato</u>) |
| ■ Copertura: | legno e coppi |
| ■ Murature perimetrali : | muratura in pietra |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti : | assente |
| ■ Divisori tra unità : | muratura |
| ■ Infissi esterni : | piano terra: legno doppio vetro, primo piano assenti |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni : | |
| ■ Pavimenti e rivestimenti : | piastrellato solo il portico a piano terra e la cucina a primo piano, i restanti ambienti sono al rustico |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento : | assente, solo un camino in cucina a primo piano |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario : | assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas : | assente |
| ■ Impianto elettrico : | assente, eccetto per il portico a piano terra e la cucina a piano primo |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione : | assente |

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



- Altri impianti : no
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato (solo sul fronte principale)
- N. totale piani : due (piano terra e primo)
- Altro
- Dimensione¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta
 - Venditore: Asta giudiziaria
 - Acquirente: Privato
- Forma di mercato
 - Concorrenza monopolistica ristretta
- Fase del mercato immobiliare
 - Attivo, ma di difficile commerciabilità (vedi cap. Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile)

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

4.1 DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La proprietà consta in:

- Appartamento non abitabile a primo piano composto da 3 vani più ripostiglio, ballatoio e piccolo sgabuzzino esterno, privo di servizi igienici, impianti, riscaldamento e serramenti (eccetto una stanza con dotazione impiantistica obsoleta e mancante), di superficie commerciale di circa 144 mq.
L'immobile è composto da cucina di circa 22 mq netti e altezza interna circa 2,50 mt, due camere di circa 14 con altezza netta interna circa 2,50 mt e circa 29 mq netti con altezza media circa 3,30 mt, ripostiglio di circa 6,10 mq netti e altezza netta interna circa 2,60 mt, sgabuzzino esterno di circa 0,90 mq netti e ballatoio di circa 10,80 mq netti.
Il solaio di due vani risulta inagibile poiché sfondellato in diversi punti.
- Una cantina di circa 63 mq netti e altezza interna circa 2,50 m al rustico a piano terra priva di impianti, con il soffitto sfondellato, con annesso portico abusivamente chiuso di 57 mq (superficie dopo la messa in pristino delle opere abusive, vedi cap. 3 Dichiarazione di rispondenza urbanistica)
- Parti comuni: l'immobile in oggetto è accessoriato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ad altri subalterni non in esecuzione

Sono presenti abusi sia sugli immobili in esecuzione che sulle parti comuni anche volumetrici (vedi capitolo rispondenza urbanistica)

4.2 Identificazione catastale³¹

- Comune Censuario Paitone
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati - Sez. Urbana NCT
- Identificativo
 - Foglio 1
 - Mappale 35
 - Sub. 5 (appartamento primo piano), Sub. 8 (cantina piano terra)



■ Confini

Appartamento primo piano (sub. 5)

- Nord-Ovest esterno
- Nord-Est esterno
- Sud-Est esterno
- Sud-Ovest sub. 7 (A.U.I)

Cantina piano terra (sub.8)

- Nord-Ovest Corte Comune
- Nord-Est Corte Comune
- Sud-Est Corte Comune
- Sud-Ovest sub. 7 (A.U.I)

4.3 Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 23/03//2023 e 22/05/2023
- Diretto e anche verificato e desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà:

			Incidenza commerciale	Superficie ragguagliata
<u>Superficie principale - destinazione:</u>				
Alloggio - Residenziale primo piano (sub.5)	circa m ²	96,00	100%	96,00
<u>Superfici di ornamento</u>				
Balcone primo piano (sub.5)	circa m ²	10,80	30%	3,24
Portico Piano Terra (sub.8)	circa m ²	57,00	30%	17,10
<u>Superfici secondarie non direttamente collegate:</u>				
Cantina piano terra (sub.8)	circa m ²	69,00	40%	27,60
Superficie commerciale		circa arrotondato m²		144,00

4.4 Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³: Cantina al rustico a piano terra
Appartamento non abitabile a primo piano
- N. servizi igienici⁴⁵ NESSUN SERVIZIO IGIENICO

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento
 - Presente
 - Assente, solo un camino nella cucina a 1P



Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato
- Autonomo
- Alimentazione:
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento
- Elementi radianti
 - radiatori
 - pavimento con termoarredo nel bagno
 - aria
 - altro
- Condizionamento
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Elettrico
 - Parzialmente presente (solo nel portico a piano terra e nella cucina a primo piano, ma collegati al contatore dei subalterni non in esecuzione.)
 - Vetustà (anni) dato non noto
- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) circa 18 anni
 - Assente, solo una presa d'acqua a primo piano
- Fognatura
 - Presente :
 - Assente: non sono presenti servizi igienici. La zona non è servita da impianto fognario comunale. Gli altri immobili (non in esecuzione) sono dotati di fossa biologica.
 - Presente: collegato
- Allaccio all'Acquedotto
- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Impianto Geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Classe energetica
 - Non presente



- | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> | Inquinamento (dato non rilevabile) | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | | <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| | | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> | Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | | |
| | | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | | |
| | | <input type="checkbox"/> Medio | | |
| | | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | | |
| | | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | | |
| | | <input type="checkbox"/> Medio | | |
| | | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Finiture dell'immobile⁷⁰ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | | |
| | | <input type="checkbox"/> Medio | | |
| | | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro: | | | |

5. Audit documentale e due diligence ⁷⁴

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967: l'immobile presumibilmente è anteriore al 1967, come dedotto dalle dichiarazioni allegate alla pratica di Condono Edilizio presentata nel 1986,
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : dato non noto
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 : dato non noto

Titoli autorizzativi esaminati:

NOTA: Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un compendio più ampio comprendente una trattoria, delle stalle e terreni a uso agricolo. Pertanto si è ritenuto di visionare anche le pratiche edilizie riguardanti immobili/terreni confinanti per valutarne eventuali connessioni.

■ Elenco:

Pratiche edilizie riguardanti gli immobili in esecuzione (map. 35 sub. 5 e 8) o le corti comuni con altri subalterni (non in esecuzione):

1. Richiesta di Concessione PE 406, per lavori di risanamento strada privata, rich. Prot. 1160 del 15/05/1982. Di tale pratica non è presente l'autorizzazione di Concessione Edilizia e parere del Corpo Forestale (lettera Comune del 28/06/1982 PE 406 prot. 1160). Non è chiaro dalla rappresentazione, se la strada lambisca o attraversi il map. 35 (oggetto di esecuzione):



2. P.ED. 467/1984 del 29/04/1984, prot. 1000 del 14/04/1984: Manutenzione straordinaria: costruzione nuova cisterna interrata per la raccolta delle acque piovane;
3. P.ED. 937/1993 del 28/10/1993, prot. 2479 del 20/09/1993: Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto e ampliamento porzione del tetto;
4. C. ED. in Sanatoria (CONDONO EDILIZIO) n. 965/86 del 30/06/1994, P.ed. 14/s del 25/06/1986, n. progr. 0398097006/1 - 2 - 3- 4: per la regolarizzazione di diversi abusi: costruzione locali di attività commerciale; ampliamento del ristorante con accessori; costruzione di locali di abitazione con accessori, porcilaie, porticati, stalla, abitazione (immobili oggetto di esecuzione)
Certificato di idoneità statica del 10/10/1989; Relazione tecnica degli abusi; Aggiornamento catastale; Pareri degli enti.
5. P.ED. 1245/2000 del 19/07/2000 prot. 513 del 17/02/2000: cambio d'uso da stalla a sala pranzo per trattoria e formazione di nuovo portico aperto per trattoria e nuovi servizi igienici;
6. DIA 145/2002, prot. 1973 del 21/06/2002: adeguamento e risanamento con formazione servizi igienici interrati addossati all'immobile lato sud-ovest e realizzati su una porzione della corte comune.

Pratiche edilizie non riguardanti strettamente gli immobili oggetto di esecuzione, ma su mappali confinanti e con medesima proprietà.

7. C ED 1205 del 26/10/1999 per ampliamento strutture agricole map. 16 (non in esecuzione, ma confinante e della stessa proprietà), contratto affitto, donazione azienda agricola e atto di vincolo di non edificabilità.
8. C ED in Sanatoria n.1264 del 22/11/2000 prot. 1952 del 8/06/2000: formazione di strada sterrata pertinenziale alla stalla esistente map 16 e 36
9. DIA 147-2002 prot. 1972 del 21/06//2002, variante alla CE 1205 del 26/10/1999 diversa disposizione portici map. 16 (non in esecuzione, ma confinante con il map. 35 ove sono gli immobili in esecuzione.

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Paitone
- Data verifica urbanistica 14/03/2023 (accesso atti) – mail dell'Ufficio Tecnico del 13 e 14/06/2023
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

Situazione urbanistica

■ **Strumento urbanistico:**

Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Variante al PGT - Variante n.1**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.28 del 28/10/2014, vigente dal 04/02/2015, pubblicata sul BURL n.6 del 04/02/2015
- **Variante puntuale degli artt. 25 e 27 al PGT** approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 16/11/2020, vigente dal 07/06/2021, pubblicata sul BURL n.22 del 03/06/2021

Gli immobili sono inseriti, nei Documenti di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi:

Azzonamento:

- Una parte ricade negli **Ambiti non soggetti a trasformazione edilizia**;
- la restante parte ricade **nelle Aree di salvaguardia regolamentate dall'Art.36 delle NTA vigenti**: Aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. (Tav. T01a PdR var)
- **Edifici agricoli esistenti: Aziende Agricole**
- **Art. 36 NTA**

Vincoli:

- Zona soggetta a **Vincolo di servitù Militare** (Tav.03 DdP)
- Tutta l'area è sottoposta a **Vincolo Idrogeologico** (Tav. T02 DdP)
- Ricade nel limite di **rispetto degli allevamenti zootecnici** (Tav. T01a PdR var e Tav. T02 DdP)
- Le parti comuni dell'immobile sono soggette a **vincolo di Limite di rispetto stradale** D.Lgs 30/04/1992 n.285 (Tav. T02 DdP)



Fattibilità geologica:**● 3b – Ambito montano di altopiano carsico**

- Ricade nelle **aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee** per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati (Tav. T01 3c DdP)
- Classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni, ambito montano di altopiano carsico (Aree di elevato interesse geologico, geomorfologico, idrogeologico, paesaggistico e vegetazionale, associato ad un'alta vulnerabilità degli acquiferi) (Tav. 8: Carta di fattibilità per le azioni di piano – Componente Geologica)

Sensibilità paesaggistica:

- **Classe di sensibilità paesistica alta:** Classe 4 (Tav. T05 PP: Carta delle valutazioni di sensibilità del paesaggio fisico naturale)

(vedi Riepilogo Destinazione Urbanistica allegato)

Limitazioni urbanistiche:**■ Vincoli urbanistici** No**■ Si se Si quali :**

- Una parte ricade negli ambiti non soggetti a trasformazione edilizia e la restante parte nelle aree di salvaguardia (art. 36 NTA vigenti);
- Vincolo di servitù Militare;
- Vincolo di rispetto degli allevamenti zootecnici;
- Vincolo di limite di rispetto stradale (vincolo che insiste sulle parti comuni degli immobili)

■ Vincoli ambientali - paesaggistici No**■ Si se Si quali:**

- Classe di sensibilità paesistica alta: Classe 4 (Tav. T05 PP: Carta delle valutazioni di sensibilità del paesaggio fisico naturale), autorizzazione paesaggistica
- La zona non ricade nei Beni ambientali storici, artistici, monumentali (D.lgs 42/2004) quindi non soggetto a parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

■ Vincoli geologici No**■ Si se Si quali:**

- Vincolo Idrogeologico;
- Ricade nelle aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee;
- Classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni, ambito montano di altopiano carsico associato ad un'elevata vulnerabilità degli acquiferi

■ Classificazione sismica: La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Paitone in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:**

Elenco dei principali abusi rilevati rispetto alle ultime pratiche edilizie autorizzate: P.ED. 1245/2000 del 19/07/2000 prot. 513 del 17/02/2000 (cambio d'uso da stalla a sala pranzo per trattoria e formazione di nuovo portico aperto per trattoria e nuovi servizi igienici) e DIA 145/2002, prot. 1973 del 21/06/2002 (adeguamento e risanamento con formazione servizi igienici interrati addossati all'immobile lato sud-ovest):

- Volumi abusivi:
 - portico retrostante del piano terra (lato nord-ovest) chiuso abusivamente (sub. 8) (NB: la distanza dall'edificio rurale esistente al map. 36 (non in esecuzione) è minore di 10 mt); si rileva inoltre la demolizione dei pilastri portanti del portico e pertanto la mancata verifica statica del volume realizzato.
 - manufatto in muratura e lamiera addossato al lato nord est del sub. 8 non autorizzato (abuso che insiste sulle parti comuni perché il sedime della costruzione abusiva ricade sulla corte comune e collegato al sub. 8);
- Terrapieno retrostante non conforme a quanto autorizzato, risultando uno sbancamento nettamente superiore rispetto a quanto autorizzato nella pratica edilizia per la realizzazione dei servizi igienici a servizio della trattoria (DIA 145/2002). Tale abuso insiste sulle parti comuni e necessita di verifica strutturale;
- Difformità prospettiche della cantina a piano terra sub.8 (finestre/aperture difformi);
- Diversa distribuzione interna, aperture interne e rampa di collegamento alla cisterna interrata (collegamento che non è mai stato rappresentato nelle pratiche edilizie) della cantina a piano terra (sub.8);
- Silos con basamento in cemento non autorizzati, ubicati sulla corte comune;
- Finestra lato nord-ovest del ripostiglio dell'abitazione a primo piano (sub.5) non autorizzata;

N.B. Si segnala inoltre che la pratica edilizia PE 406 per il risanamento della strada privata rich. Prot. 1160 del 15/05/1982, non risulta autorizzata (per la mancanza del nullaosta del Corpo Forestale) e non è chiaro, dalla rappresentazione grafica, se la strada lambisca o attraversi il map. 35 (oggetto di esecuzione).

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

PREMESSA:

Durante il sopralluogo sono state rilevate numerose difformità e abusi, sia a livello volumetrico che distributivo, prospettici e di sbancamento del terreno.

- ➡ **In particolare la chiusura del portico retrostante e realizzazione di un bagno, ripostiglio e disimpegno hanno alterato anche il confine catastale tra il sub. 8 (in esecuzione) e il sub. 7 (non in esecuzione). Tali costruzioni però non risultano nemmeno conformi alle pratiche edilizie depositate in Comune (Condono n. 965/86 del 30/06/1994 e P.ED. 1245/2000 del 19/07/2000). Pertanto si ritiene opportuno evidenziare che dovrà essere eseguita una messa in pristino dei luoghi conformemente alle planimetrie castali (oltretutto depositate unitamente alla pratica di Condono), rideterminando il confine tra i subalterni messi a garanzia con il mutuo del 2007.**



Non è possibile valutare, in questa sede, la sanabilità degli abusi, soprattutto di quelli volumetrici e insistenti sulle parti comuni, in quanto:

- Per verificare la sanabilità delle volumetrie abusive è necessario prevedere un progetto definitivo con rilievo di tutte le superfici e volumi esistenti (di immobili anche non in esecuzione) e valutazione di eventuali volumetrie residue nonché le verifiche statiche e strutturali delle costruzioni eseguite abusivamente (attività non oggetto del presente incarico di stima);
- Il titolo abilitativo potrà essere rilasciato in subordine all'ottenimento del nulla osta da parte dell'Autorità militare competente e forestale, nonché paesaggistica, pertanto non prevedibili senza un progetto definitivo;
- La sanabilità dei volumi e abusi sulle parti comuni presuppone un accordo di intenti con gli altri proprietari dei subalterni non in esecuzione per l'eventuale assegnazione della volumetria a uno specifico subalterno, ripartizione delle spese di sanabilità e variazioni catastali;
- Le sanzioni e eventuale ordinanza di demolizione o messa in pristino non sono al momento quantificabili per le motivazioni sopra riportate.

Per le ragioni sopra riportate, non essendo possibile ad oggi quantificare un importo per le motivazioni di cui sopra, viene operato un deprezzamento percentuale cautelativo sul valore degli immobili:

DEPREZZAMENTO 20% PERCENTUALE

Sia ben noto che l'acquirente dovrà sostenere le spese necessarie per messa in pristino delle opere non sanabili nonché di quelle necessarie a rideterminare i confini catastali tra il sub. 8 (in esecuzione) e il sub. 7 (non in esecuzione), riempimento del terrapieno retrostante, e sanatoria per le opere abusive minori (distributive interne e prospettiche).

E per le opere insistenti su parti comuni e quelle necessarie a ridefinire i confini catastali dei subalterni dovrà accordarsi e condividere le spese con gli altri proprietari dei subalterni del map. 35 non in esecuzione.

Annotazioni:

La duo diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

5.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
 - Estratto Mappa (riservato perché ricadente in vincolo militare di riservatezza)
 - Estratto planimetrico
 - Planimetrie catastali
 - Elenco subalterni
- Data verifica catastale: 16/02/2023 acquisizione documentazione catastale e 07/04/2023 estratto mappa ricadente in zona di vincolo militare di riservatezza
 - Raffronto con sopralluogo presso i beni: 23/03/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Quota di possesso nelle visure catastali errata (sulle visure viene riportata una quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ [redacted] e $\frac{1}{2}$ [redacted] mentre le quote di proprietà risultano invece $\frac{3}{4}$ [redacted] e $\frac{1}{4}$ [redacted])
 - Usufrutto da cancellare;
 - Elaborato planimetrico non aggiornato né con i subalterni attuali né planimetricamente anche nelle parti comuni;
 - Planimetrie catastali difformi a quanto rilevato, altezze interne, finestre /aperture differenti, distribuzione differente (vedi anche difformità edilizie)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:
 - deprezzamento percentuale valutato unitamente alle difformità urbanistiche e riguardanti anche le parti comuni con altri subalterni non in esecuzione.

Annotazioni:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

5.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato ai Sig.ri:

- $\frac{3}{4}$ [redacted]
- $\frac{1}{4}$ [redacted]

entrambi residenti in Località Tesio n°1 a Paitone

Diritto di proprietà:

Per la totalità dei debitori esecutati, nella quota di $\frac{3}{4}$ di [redacted] e $\frac{1}{4}$ di [redacted] pervenuti con gli atti:

- 1) Successione paterna del 01/12/1970 registrata a Salò il 1/04/1971 n.78 vol 308 (2/6 ciascuno a [redacted])

Cessione di quota indivisa per scrittura privata rep. 23808 racc. 4913 del 23/09/1978, trascritto a Salò il 13/10/1978, ai nn.ri 3110 RG, 2549 RP e trascritto a Brescia il 11/10/1978, ai nn.ri 18359 RG, 14174 RP. [redacted] acquistano $\frac{1}{3}$ della proprietà e con le quote già in loro possesso diventando pertanto proprietari in quota $\frac{3}{6}$ [redacted] di $\frac{1}{6}$ e [redacted]



- 2) Divisione per scrittura privata rep. 23809 racc. 4914 del 23/09/1978, trascritto a Salò il 13/10/1978 ai nn.ri 3111 RG e 2550 RP e trascritto a Brescia il 11/10/1978 ai nn.ri 18358 RG, 14173 RP, atto dal quale diventano proprietari per le quote di $\frac{3}{4}$ [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED]
- 3) Permuta per scrittura privata rep. 35452, racc 7217 del 12/06/1982, trascritto a Salò il 28/06/1982 ai nn.ri 2523 RG e 2013 RP (vengono permutati alcuni mappali diventati poi parti comuni del map.35)

NB:

- ⇒ • Dalle indagini eseguite con le ispezioni ipotecarie, la successione paterna del 1970 risulterebbe solo registrata ma non trascritta.
- ⇒ • Si rileva che nella relazione notarile depositata viene indicata solo la provenienza dell'Atto di Permuta, mentre gli immobili sono pervenuti ai due esecutati nel corso del tempo attraverso diversi atti.

Condizioni limitanti:

- Servitù □ Non sono presenti servitù
 ■ Sono presenti servitù ■ da titolo

Servitù riportate nell'atto di divisione per scrittura privata n. 23809 del 1978:

- Servitù militare a favore dell'impianto N.A.T.O (Trascriz RG 4429, RP 3627 del 4/12/1980 Demanio);
- Servitù di passo a favore per la larghezza di 1,50 mt lineari sui muri perimetrali ovest e nord del ex map. 60, con condizione che venga concesso il diritto d'appoggio al ex map. 60 sui muri perimetrali comuni e il sopra diritto di passo verrà spostato all'esterno dei muri perimetrali dell'eventuale nuovo manufatto
- Il cortile assegnato al map. 35 ex 35/A e 73 ex 34/B del Fg 1 in Paitone sarà gravato per 4,50 mt lineari a partire dal fabbricato fino a raggiungere la strada vicinale di villa Allocco da servitù di passo pedonale e con mezzi motorizzati a favore dell'appartamento assegnato ex map. 60
- L'appartamento al ex map.60 primo piano avrà diritto di attingere acqua dalla cisterna esistente sotto il vecchio fabbricato al map. 35 ex 35/A del fg. 1, nonché diritto di passo con trattore e rimorchio per il riempimento della cisterna stessa. (diritto limitato fino alla data di costruzione di una propria cisterna da parte degli immobili al lotto 1 dell'atto).

Nota: ad oggi la cisterna risulta dismessa, ma l'accesso al vano interrato che la conteneva avviene attraverso una rampa ubicata all'interno del sub. 8 in esecuzione. Pertanto dovrà essere regolamentato l'eventuale accesso all'ex vano cisterna che catastalmente viene rappresentato come terrapieno e assegnato al sub. 7 non in esecuzione.

Negli atti vengono inoltre indicati i seguenti vincoli:

- Inoltre viene convenuto che le scale esterne per l'accesso al primo piano sono di utilizzo comune
- Tutte le finestre e vedute dei fabbricati in Paitone esistenti devono essere confermate e dovranno essere mantenute nello stato attuale

Servitù apparenti:

- Accesso al locale comune (ex zona cisterna), attraverso il sub. 8 (cantina a piano terra)

Nonché tutti gli altri eventuali vincoli o servitù indicati negli atti di provenienza.



■ Oneri No

■ Si e se Si quali: **L'acquirente deve essere consapevole che a causa delle difformità edilizie anche volumetriche e insistenti sulle parti comuni a subalterni non in esecuzione, dovrà provvedere, congiuntamente con gli altri proprietari dei subalterni non in esecuzione, alla sanatoria, demolizione dei manufatti non sanabili e messa in pristino dei luoghi.**

Difformità edilizie e catastali, al momento non quantificabili ma che determinano il deprezzamento dei beni. Tali difformità dovranno essere sanate in accordo con gli altri proprietari della porzione di immobile non in esecuzione e demolite le parti non sanabili. vedi pagina 21,22,23

■ Gravami No

■ Si e se Si quali:

- servitù e vincoli sopra riportati
 - impianti e contatori in comunione con altri subalterni non in esecuzione
 - fossa biologica in comunione con altri subalterni non in esecuzione
 - difformità edilizie anche su parti comuni che devono necessariamente prevedere accordi con i proprietari degli altri subalterni in esecuzione e demolizione dei manufatti abusivi, con messa in pristino

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Libero**■ Occupato**

Alla data del sopralluogo risultava:

Immobili a Paitone: a piano terra gli spazi utilizzati dai proprietari come vani a servizio della trattoria (piano terra), come pure una stanza a primo piano

Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate riguardante contratti di locazione/comodato d'uso e altro, non risultano registrati contratti in essere relativi all'immobile.

Data verifica presso i luoghi: 23/03/2023 congiuntamente con il delegato del Custode nominato

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: risposta Ag. Entrate del 14/03/2023 (allegata)

6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici: vedi cap 3.1 "Situaz. e limitaz. urbanistiche "
- **Abusi edilizi:** vedi cap. 3 "Audit documentale e duo diligence"
- Servitù e vincoli e gravami: vedi cap 3.3. "condizioni limitanti, servitù sui beni"
- Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.



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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

1. ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 5443 Registro Generale 23675 Pubblico ufficiale
 [REDACTED] Repertorio 191552/8366 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8054 del 16/10/2009 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO)
2. ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 53203
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – Immobili a Nuvolento e a Paitone
3. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 40908 Registro Generale 60515
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 9598 del
 24/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervenuti alla stima:

- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
 - Creditrice di 36.006,28 € nei confronti di [REDACTED]
 - Creditrice di 6.328,10 € nei confronti di [REDACTED]

8. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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



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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

Assunzioni limitative

Non è stato possibile reperire comparabili per le caratteristiche dei beni

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico

L’estratto mappa è vincolato da riservatezza militare, pertanto ne viene allegato solo uno stralcio.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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.

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 degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

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

Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:

✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con simili caratteristiche ma con ubicazioni differenti



- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

9. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce;

Si valuta che gli immobili in esecuzione siano difficilmente commerciabili a causa: dello stato di conservazione del bene scarso anche a livello strutturale, della mancanza di agibilità, dotazioni impiantistiche anche fognarie, degli elementi architettonici di scarso valore, del contesto in cui si inserisce e incuria delle porzioni retrostanti; della sua ubicazione montana in località Monte Tesio raggiungibile attraverso una strada tortuosa con carreggiata ridotta e non illuminata e dei numerosi abusi presenti sui beni, anche volumetrici e sulle parti comuni che presuppongono un accordo con i proprietari degli altri subalterni non in esecuzione dello stesso mappale (map. 35) sulla sanabilità e messa in pristino e dell'assenza di garanzia su vizi occulti.

E' stato apportato infatti un deprezzamento percentuale del 20% del valore dell'immobile

Non è stato possibile procedere con il confronto diretto con immobili venduti, in vendita, nelle medesime condizioni e con simili caratteristiche architettoniche, consistenza, tipologia edilizia, dotazioni di zona, poiché non presenti sul mercato.

Pertanto la valutazione è pari a:

- Abitazioni civili totalmente da ristrutturare,
valore medio: € 420,00 (euro quattrocentoventi//00) al m2 di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 144,00 m² x 420,00 €/m² = 60.480,00€

a cui vengono sottratti i costi (descritti nei capitoli precedenti) per:

- Deprezzamento per messa in pristino, sanatoria edilizia e assenza di garanzie sui vizi occulti:
-20% del valore dell'immobile pari a = -12.096,00 €

Valore finale:..... = 48.384,00 €

Che per arrotondamento diventa **48.000,00 € (quarantottomila,00)**

Nota: L'acquirente deve essere consapevole che a causa delle difformità edilizie anche volumetriche e insistenti sulle parti comuni a subalterni non in esecuzione, dovrà provvedere, congiuntamente con gli altri proprietari dei subalterni non in esecuzione, alla sanatoria, demolizione dei manufatti non sanabili e messa in pristino dei luoghi.



LOTTO 1/3

Per quanto concerne gli immobili ubicati a Paitone (BS), Località Tesio n°1 identificati in mappa:

Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 1:**ABITAZIONE:**■ **Map. 35, Sub.5**

Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, sup.catastale tot.: 92 m², tot.escluse aree scoperte 90 m²,

Rendita 302,13 €

Abitazioni di tipo civile - Primo Piano

CANTINA:■ **Map. 35, Sub.8**

Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 63 m², Sup Catastale 69 m², Rendita 81,34 €

Stalle/Scuderie/Rimesse e Autorimesse - Piano Terra

Il più probabile **valore dell'immobile**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in

€ 48.000,00 dicono Euro quarantottomila,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni a uso comune

Nota: L'acquirente deve essere consapevole che a causa delle difformità edilizie anche volumetriche e insistenti sulle parti comuni a subalterni non in esecuzione, dovrà provvedere, congiuntamente con gli altri proprietari dei subalterni che compongono il mappale (non in esecuzione), alla sanatoria, demolizione dei manufatti non sanabili e messa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, **allo stato attuale non risultano idonei ad un affitto, poiché privi di agibilità e in condizioni pessime anche strutturali.**



D. LOTTO nr. 2 di 3:**1. Inquadramento dell'immobile: Localizzazione**

- Provincia: Brescia
 - Comune: Nuvolento
 - Via: via Campagna (frazione Volto)
- Zona**
- | | | | |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | Urbana | <input type="checkbox"/> | Centrale |
| <input type="checkbox"/> | Semicentrale | <input checked="" type="checkbox"/> | Periferica - campagna |

2. Descrizione sintetica del lotto:

Si tratta di un terreno agricolo seminativo irriguo, in Via Campagna, frazione Volto a Nuvolento. L'accesso al terreno avviene da mappali di proprietà di terzi (dal map. 217, striscia di terreno a ciglio strada, oppure da una capezzagna mapp. 218 e 219), pertanto sarà opportuno formalizzarne la servitù di passaggio attiva a favore del lotto intercluso.

Il terreno ha superficie totale catastale di m² 8.450 attualmente utilizzato principalmente come prato seminabile (vedi Consultazione per particella del SIAN – Sistema informativo agricolo Nazionale)

Si rileva la presenza di un sistema di rogge che cinge il terreno sui lati.

**3. Identificativi catastali e quota di proprietà:**

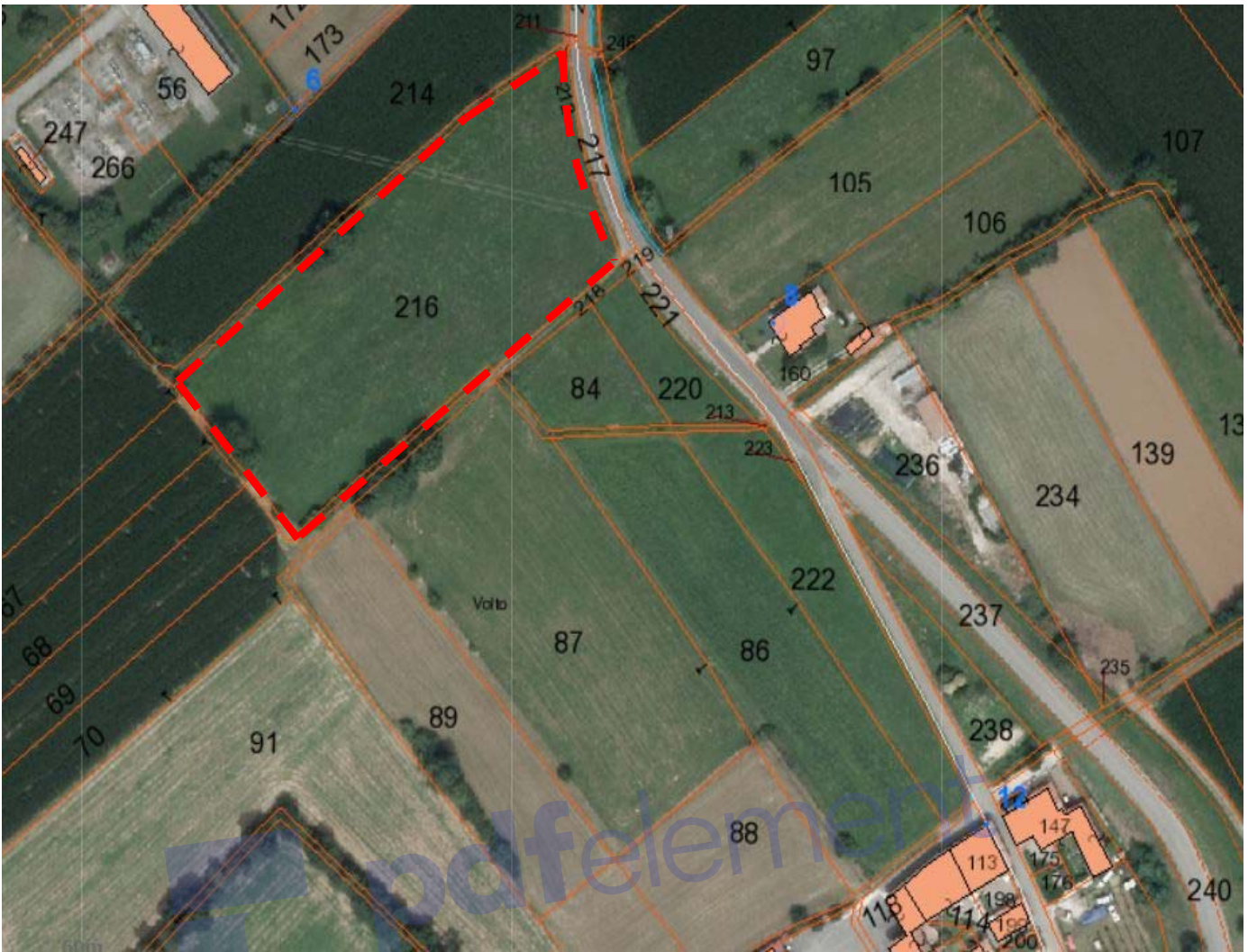
I beni sono tutti presso il comune di Nuvolento censiti al Catasto Terreni:

n°	foglio	mappale	qualità /classe	Consistenza catastale m ²	Reddito Dom.	Reddito Agr.	quota di proprietà*	
1.	14	216	Sem.Irr. Cl. 1	8.450	€ 69,39	€ 78,55	75%	25%

*usufrutto da cancellare, oggi piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto per decesso della

[REDACTED]





4. Confini Catastali

Il map. 216 fg.14 confina a:	Nord-Est:	map. 217 fg. 14 map. 212 fg. 14
	Sud-Est:	map. 218 fg. 14 roggia
	Sud-Ovest:	map. 64 fg. 14 map. 67 fg. 14 map. 68 fg. 14 map. 69 fg. 14 map. 70 fg. 14 roggia
	Nord-Ovest	map. 214 fg. 14 roggia



5. Documentazioni e autorizzazioni esaminate: (Allegate alla perizia)

1. Catasto: visure storiche, estratto mappa
2. Ispezioni ipotecarie
3. Atti di provenienza
4. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
5. Consultazione Conduttori particelle del Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN)
6. Documentazione fornita da Confagricoltura in merito ai contratti in essere

6. Provenienza degli immobili

Per la totalità dei debitori eseguiti, nella quota di $\frac{3}{4}$ di [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ di [REDACTED] pervenuti con gli atti:

- 1) Successione paterna del 01/12/1970 registrata a Salò il 1/04/1971 n.78 vol 308 (2/6 ciascuno a [REDACTED])
- 2) Cessione di quota indivisa per scrittura privata rep. 23808 racc. 4913 del 23/09/1978, trascritto a Salò il 13/10/1978, ai nn.ri 3110 RG, 2549 RP e a Brescia il 11/10/1978, ai nn.ri 18359 RG, 14174 RP. [REDACTED] acquistano $\frac{1}{3}$ della proprietà)
- 3) Divisione per scrittura privata rep. 23809 racc. 4914 del 23/09/1978, trascritto a Salò il 13/10/1978, ai nn.ri 3111 RG, 2550 RP e a Brescia il 11/10/1978, ai nn.ri 18358 RG, 14173 RP. (vengono assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ a [REDACTED])

NB:

- Si specifica che negli atti il map. 216 Fg.14 è riportato con il vecchio numero di mappa map. 63 Fg.14;
- Si ricorda che catastalmente è presente usufrutto da cancellare, poiché oggi piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto per decesso della [REDACTED] (vedi certificato morte allegato)
- Gli eseguiti [REDACTED] risultano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (vedi Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allegato)

7. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni:

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Nuvolento, Catasto Terreni – Sez. Urbana NCT, Foglio 14, Map. 216, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare. Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 02/03/23, 5/06/23 e 7/06/23.

1. ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 5443 Registro Generale 23675 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191552/8366 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8054 del 16/10/2009 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO)



2. ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 53203
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017
**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO** – Immobili a Nuvolento e a Paitone
3. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 40908 Registro Generale 60515
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 9598 del 24/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervenuti alla stima:

- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
- Creditrice di 36.006,28 € nei confronti di [REDACTED]
 - Creditrice di 6.328,10 € nei confronti di [REDACTED]

8. Formalità e vincoli:**8.1. Vincoli e servitù trascritti**

Non sono presenti vincoli o servitù registrati/trascritti, ma l'accesso al terreno avviene o attraverso il map. 217 (di proprietà degli esecutati, ma non oggetto del presente pignoramento) oppure attraverso la capezzagna map. 219 e 218, di proprietà di terzi.

Pertanto sarà utile formalizzare le servitù di passaggio necessarie per accedere al terreno.

Sui mappali del lotto sono presenti limitazioni urbanistiche (vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici), come descritto nel Certificato di destinazione Urbanistica (CDU).

8.2. Stato del bene

Il terreno risulta condotto da terzi, ovvero dall [REDACTED]
[REDACTED] (vedi Consultazione per particella del SIAN – Sistema informativo agricolo Nazionale) e utilizzato per una superficie di utilizzo di 8.562 mq a prati e pascoli seminabili, esclusi i pascoli magri (superficie non avvicinata per almeno 5 anni) e per una sup. di utilizzo di 14 mq e uso non agricolo (aree occupate da fabbricati, giardini, cortili, strade);
La conduzione è regolamentata da un comodato verbale gratuito dal 01/01/2013 al 31/12/2050 (vedi Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà fornito da Confagricoltura Brescia)

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, interrogato sulla presenza di contratti registrati, con risposta PEC del 14/03/2023 (allegata) comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodato sui terreni oggetto di pignoramento.

Si rileva la presenza di un sistema di rogge che cingono il terreno sui lati.

8.3. Situazione urbanistica:**Strumento urbanistico:**

Piano di Governo del Territorio Vigente: approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 21/10/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. n°14 del giorno 04/04/2012, comprensivo della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R.12/05 e smi e secondo la DGR 8/7374 del 28/05/2008, e successive varianti e rettifiche;
e Delibera di CC n°61 del 21/12/2017 di “proroga della validità del documento di piano del p.g.t. vigente ai sensi dell'art. 5, comma 5 della l.r. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della l.r. 16/2017”.



Entro il CDU (in allegati), rilasciato dal Comune di Nuvolento il 15/03/2023, con validità di un anno solare, salvo modifiche degli strumenti urbanistici, gli immobili sono così caratterizzati:

Azzonamento:

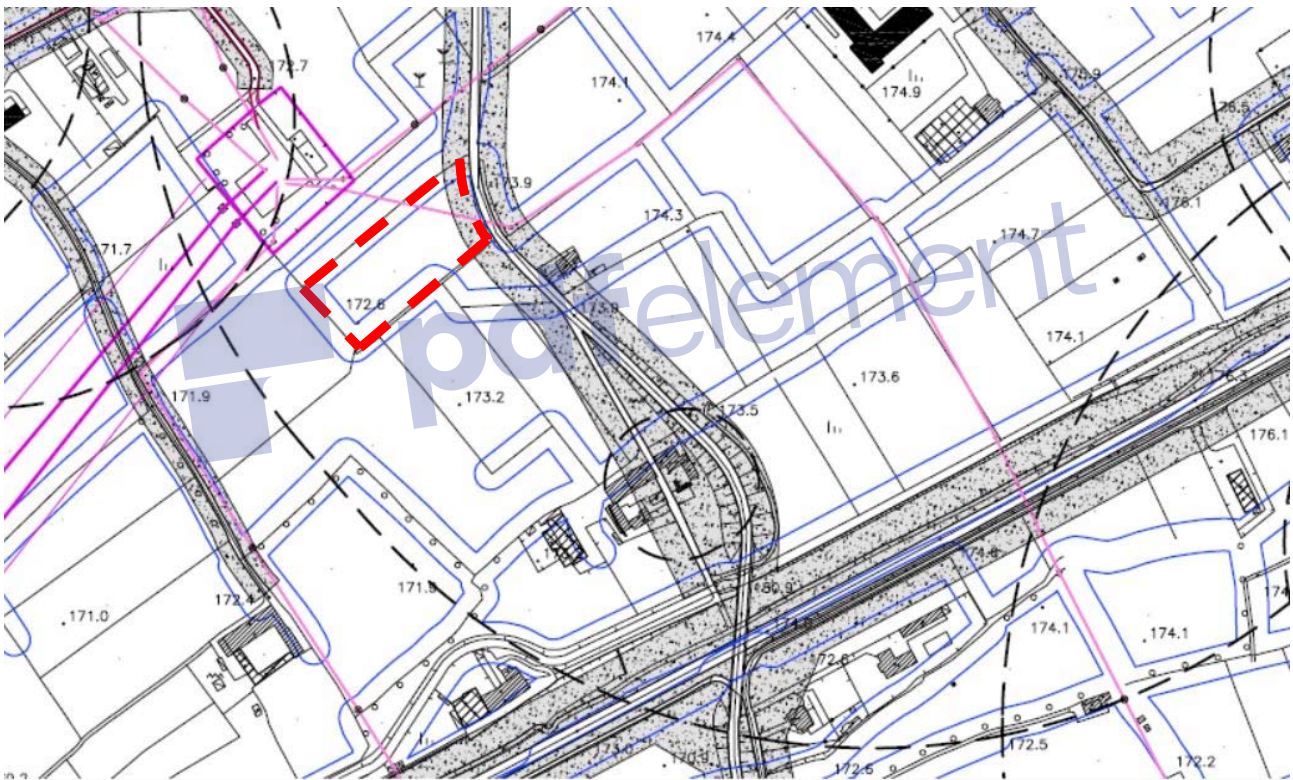
- Parte: (AA) Aree Agricole art. NTA: 40
- Parte: (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica art. NTA: 44

Fattibilità geologica e Pericolosità Sismica Locale:

- Parte: 2b – area di pianura art. NTA: 9.2.3
- Parte: 3c - fascia di competenza consortile art. NTA: 9.2.2
- Sup. Complessiva: Scenari PSL Z3b_Z4a: Aree a potenziale amplificazione morfologica e/o litologica con valori di Fa di sito < di Fa di soglia art. NTA: 9.4.4





Tav. Sistema dei Vincoli corretto a seguito di controdeduzioni (T03 DdP):

- Parte: Rispetto stradale (D.Lgs 30/04/1992, n. 285)
- Parte: Fasce di rispetto RIM (art. 41 NTA PTCP)
- Limite rispetto allevamenti zootecnici

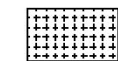
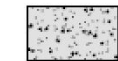



Estratto PGT _ Sistema dei Vicoli - T03 DdP

VINCOLI IDROGEOLOGICI

-  Vincolo idrogeologico (art. 1, R.D. 30 gennaio 1923, n. 3267)
-  Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni
-  Limite di fascia fluviale definito dal P.A.I. (DPCM 24/5/2001)
-  Fasce di rispetto RIM (art. 41 NTA PTCP)

ALTRI VINCOLI

-  Rispetto cimiteriale
-  Rispetto stradale (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)
-  Limite rispetto allevamenti zootecnici (D.C.C. n. 8 del 26/04/04)
 - limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
 - limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
 - limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri



9. Audit documentale e Due Diligence:

- Conformità edilizia: non sono presenti edifici nel lotto
- Conformità catastale: usufrutto da cancellare
- Conformità titolarità: conforme, eccetto l'usufrutto da cancellare per ricongiungimento proprietà

10. Rispondenza catastale

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa

Data verifica catastale: 16/02/2023 e 05/06/2023 acquisizione documentazione catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla destinazione d'uso indicata, MA dovrà essere cancellato l'usufrutto, oggi piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto per decesso della [REDACTED]

Il map. 216 deriva dal frazionamento del map. 63 (generando il map. 216 e 217).

11. "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: caratteri domanda e offerta

I beni costituenti il lotto sono tutti di destinazione agricola che per propria natura hanno un preciso e limitato profilo di acquirenti (agricoltori e Aziende Agricole);

12. Formalità, vincoli e Oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti: Vedi cap 8.3
- Servitù attiva per l'accesso al terreno: da formalizzare
- Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 5443 Registro Generale 23675
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191552/8366 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8054 del 16/10/2009 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO)
2. ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 53203
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – Immobili a Nuvolento e a Paitone
3. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 40908 Registro Generale 60515
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 9598 del 24/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervenuti alla stima:

- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
 - Creditrice di 36.006,28 € nei confronti di [REDACTED]
 - Creditrice di 6.328,10 € nei confronti di [REDACTED]

14. Analisi estimativa**Assunzioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Contratto di comodato verbale gratuito con [REDACTED]

15. Riepilogo dei valori di stima

Visto lo stato di fatto, considerata la natura del bene, raccolte informazioni entro il sito dall'Agenzia delle Entrate, tabelle VAM (Valori Agricoli Medi – dell'OMI) e informazioni presso Borsino Pro Brixia della Camera di Commercio della Provincia di Brescia, si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori ottenuti dalla media delle fonti:

Seminativo Irriguo = 8,60 €/m²

qualità /classe	Consistenza catastale m ²		€/m ²	Valore tot
Seminativo Irriguo	8.450	x	8,60	72.670,00 €
Valore totale del Lotto 2 arrotondato				72.600,00 €

*escluse Iva, tasse e oneri di legge

Dunque il più probabile valore di mercato del LOTTO 2, costituito dal mappale 216 del foglio 14, risulta essere di 72.600,00 € (settantaduemilaseicento,00)

Per quanto riguarda l'affittanza agraria, le associazioni di categoria riferiscono che si può attestare circa sui 600/650 euro/HA, esclusa la quota di irrigazione da concordare a carico del conduttore.



E. LOTTO nr. 3 di 3:**1. Inquadramento dell'immobile: Localizzazione**

- Provincia: Brescia
 - Comune: Nuvolento
 - Via: via Campagna (frazione Volto)
- Zona** Urbana Centrale
 Semicentrale Periferica - campagna

2. Descrizione sintetica del lotto:

Si tratta di un terreno agricolo seminativo irriguo, in Via Campagna, frazione Volto a Nuvolento. L'accesso al terreno avviene da mappali di proprietà di terzi (da una strada privata map.118, oppure da una capezzagna mapp.218 e 219), pertanto sarà opportuno formalizzarne la servitù di passaggio attiva a favore del lotto intercluso.

Il terreno ha superficie totale catastale di m² 6.230 attualmente utilizzato come superfici seminabili (map. 86) e prati seminabili (map. 84) (vedi Consultazione per particella del SIAN – Sistema informativo agricolo Nazionale)

Si rileva la presenza di un sistema di rogge e chiuse che cinge i terreni sui lati, una delle quali proprio a confine tra il map. 84 e 86, con piccolo ponticello di attraversamento.





Roggia tra i mapp. 84 e 86

3. Identificativi catastali e quota di proprietà:

I beni sono tutti presso il comune di Nuvolento censiti al Catasto Terreni:

n°	foglio	mappale	qualità /classe	Consistenza catastale m ²	Reddito Dom.	Reddito Agr.	quota di proprietà*	
1.	14	84	Sem.Irr. Cl. 2	1.090	€ 8,39	€ 9,57	75%	25%
2.	14	86	Sem.Irr. Cl. 2	5.140	€ 39,55	€ 45,13	75%	25%

*usufrutto da cancellare, oggi piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto per decesso della





4. Confini Catastali

Il map. 84	fg.14 confina a:	Nord-Est:	map. 220 Fg. 14	
		Sud-Est:	roggia	
		Sud-Ovest:	map. 86 Fg.14	Stesso lotto
		Nord-Ovest	roggia	
Il map. 88	fg.14 confina a:	Nord-Est:	map. 87 Fg.14	
		Sud-Est:	map. 218 fg. 14	
		Sud-Ovest:	map. 222 Fg. 14	strada privata
		Nord-Ovest	roggia	
			map. 118 Fg.14	Stesso lotto



5. Documentazioni e autorizzazioni esaminate: (Allegate alla perizia)

1. Catasto: visure storiche, estratto mappa
2. Ispezioni ipotecarie
3. Atti di provenienza
4. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
5. Consultazione Conduttori particelle del Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN)
6. Documentazione fornita da Confagricoltura in merito ai contratti in essere

6. Provenienza degli immobili

Per la totalità dei debitori eseguiti, nella quota di $\frac{3}{4}$ di [redacted] e $\frac{1}{4}$ di [redacted] pervenuti con gli atti:

- 1) Successione paterna del 01/12/1970 registrata a Salò il 1/04/1971 n.78 vol 308 (2/6 ciascuno a [redacted])
- 2) Cessione di quota indivisa per scrittura privata rep. 23808 racc. 4913 del 23/09/1978, trascritto a Salò il 13/10/1978, ai nn.ri 3110 RG, 2549 RP e a Brescia il 11/10/1978, ai nn.ri 18359 RG, 14174 RP. [redacted] acquistano $\frac{1}{3}$ della proprietà)
- 3) Divisione per scrittura privata rep. 23809 racc. 4914 del 23/09/1978, trascritto a Salò il 13/10/1978, ai nn.ri 3111 RG, 2550 RP e a Brescia il 11/10/1978, ai nn.ri 18358 RG, 14173 RP. (vengono assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ a [redacted] e $\frac{1}{4}$ a [redacted])

NB:

- **Si ricorda che catastalmente è presente usufrutto da cancellare, poiché oggi piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto per decesso della [redacted] (vedi certificato morte allegato)**
- **Gli eseguiti Sig.ri [redacted] risultano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (vedi Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allegato)**

7. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni:

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Nuvolento, Catasto Terreni – Sez. Urbana NCT, Foglio 14, Map. 84 e 86, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare.
Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 02/03/23, 5/06/23 e 7/06/23.

1. ISCRIZIONE del 18/05/2004 - Registro Particolare 5758 Registro Generale 25198
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 184654/6770 del 11/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1897 del 08/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/04/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 10/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



2. ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 5443 Registro Generale 23675 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 191552/8366 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8054 del 16/10/2009 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO)
3. ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 53203
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – Immobili a Nuvolento e a Paitone
4. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 40908 Registro Generale 60515
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9598 del 24/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervenuti alla stima:

- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
 - Creditrice di 36.006,28 € nei confronti di [REDACTED]
 - Creditrice di 6.328,10 € nei confronti di [REDACTED]
 -

8. Formalità e vincoli:**8.1. Vincoli e servitù trascritti**

Non sono presenti vincoli o servitù registrati/trascritti, ma l'accesso al terreno avviene o attraverso il map. 118, strada privata di proprietà di terzi oppure attraverso la capezzagna map. 219 e 218, anch'essi di proprietà di terzi.

Pertanto sarà utile formalizzare le servitù di passaggio necessarie per accedere al terreno.

Sui mappali del lotto sono presenti limitazioni urbanistiche (vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici), come descritto nel Certificato di destinazione Urbanistica (CDU).

8.2. Stato del bene

I terreni risultano entrambi condotti da terzi, ovvero [REDACTED] (vedi Consultazione per particella del SIAN – Sistema informativo agricolo Nazionale) e utilizzati:

- map. 84 per una sup. di utilizzo di 1.105 mq a prati e seminabili esclusi i pascoli magri (superficie non avviccendata per almeno 5 anni)
- map. 86 per una sup. di utilizzo di 5.192 mq a superfici seminabili

La conduzione è regolamentata da un comodato verbale gratuito dal 01/01/2013 al 31/12/2050 (vedi Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà fornito da Confagricoltura Brescia)

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, interrogato sulla presenza di contratti registrati, con risposta PEC del 14/03/2023 (allegata) comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodato sui terreni oggetto di pignoramento.

Si rileva la presenza di un sistema di rogge con chiuse che cingono e attraversano il lotto.



8.3. Situazione urbanistica:**Strumento urbanistico:**

Piano di Governo del Territorio Vigente: approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 21/10/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. n°14 del giorno 04/04/2012, comprensivo della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R.12/05 e smi e secondo la DGR 8/7374 del 28/05/2008, e successive varianti e rettifiche; e Delibera di CC n°61 del 21/12/2017 di “proroga della validità del documento di piano del p.g.t. vigente ai sensi dell'art. 5, comma 5 della l.r. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della l.r. 16/2017”.

Entro il CDU (in allegati), rilasciato dal Comune di Nuvolento il 15/03/2023, con validità di un anno solare, salvo modifiche degli strumenti urbanistici, gli immobili sono così caratterizzati:

Azzonamento:**map. 84 Fg. 14**

- Parte: (AA) Aree Agricole art. NTA: 40
- Parte: (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica art. NTA: 44

map. 86 Fg. 14

- Parte: (AA) Aree Agricole art. NTA: 40
- Parte: (ANT) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica art. NTA: 44

Fattibilità geologica e Pericolosità Sismica Locale:**map. 84 Fg. 14**

- Parte: 2b – area di pianura art. NTA: 9.2.3
- Parte: 3c - fascia di competenza consortile art. NTA: 9.2.2
- Sup. Complessiva: Scenari PSL Z3b_Z4a: Aree a potenziale amplificazione morfologica e/o litologica con valori di Fa di sito < di Fa di soglia art. NTA: 9.4.4

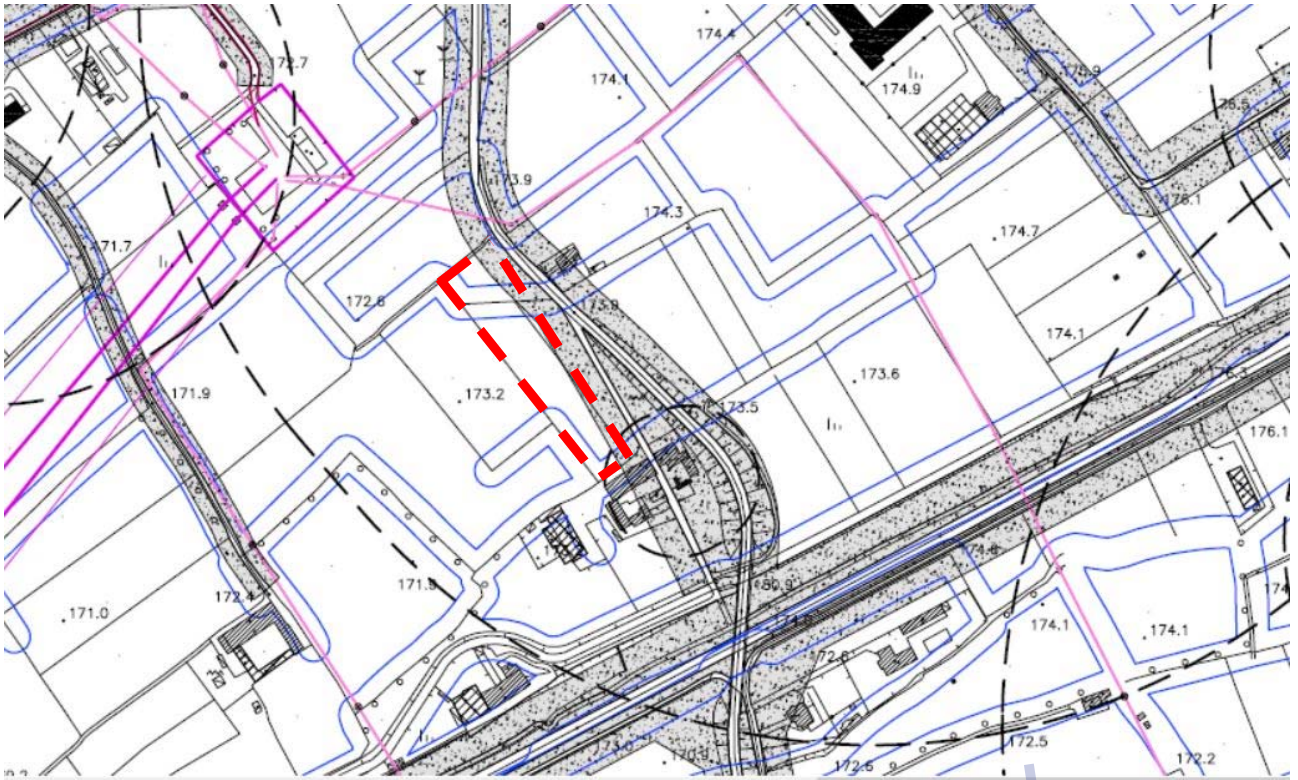
map. 86 Fg. 14

- Parte: 2b – area di pianura art. NTA: 9.2.3
- Parte: 3c - fascia di competenza consortile art. NTA: 9.2.2
- Sup. Complessiva: Scenari PSL Z3b_Z4a: Aree a potenziale amplificazione morfologica e/o litologica con valori di Fa di sito < di Fa di soglia art. NTA: 9.4.4

Tav. Sistema dei Vincoli corretto a seguito di controdeduzioni (T03 DdP):





- Parte: Rispetto stradale (D.Lgs 30/04/1992, n. 285)
- Parte: Fasce di rispetto RIM (art. 41 NTA PTCP)
- Limite rispetto allevamenti zootecnici



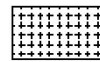
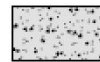



Estratto PGT _ Sistema dei Vicoli - T03 DdP

VINCOLI IDROGEOLOGICI

-  Vincolo Idrogeologico (art. 1, R.D. 30 gennaio 1923, n. 3267)
-  Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni
-  Limite di fascia fluviale definito dal P.A.I. (DPCM 24/5/2001)
-  Fasce di rispetto RIM (art. 41Nta PTCP)

ALTRI VINCOLI

-  Rispetto cimiteriale
-  Rispetto stradale (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)
-  Limite rispetto allevamenti zootecnici (D.C.C. n. 8 del 26/04/04)
 - limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
 - limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
 - limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri

9. Audit documentale e Due Diligence:

- Conformità edilizia: non sono presenti edifici nel lotto
- Conformità catastale: usufrutto da cancellare
- Conformità titolarità: conforme, eccetto l'usufrutto da cancellare per ricongiungimento proprietà



10. Rispondenza catastale

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa

Data verifica catastale: 16/02/2023 acquisizione documentazione catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla destinazione d'uso indicata, **MA** dovrà essere cancellato l'usufrutto, oggi piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto per decesso della [REDACTED]

11. "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: caratteri domanda e offerta

I beni costituenti il lotto sono tutti di destinazione agricola che per propria natura hanno un preciso e limitato profilo di acquirenti (agricoltori e Aziende Agricole);

12. Formalità, vincoli e Oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti: Vedi cap 8.3
- Servitù attiva per l'accesso al terreno: da formalizzare
- Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.



13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 5443 Registro Generale 23675 Pubblico ufficiale
[redacted] Repertorio 191552/8366 del 17/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8054 del 16/10/2009 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO)
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 53203
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – Immobili a Nuvolento e a Paitone
- TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 40908 Registro Generale 60515
Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 9598 del 24/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervenuti alla stima:

- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
- Creditrice di 36.006,28 € nei confronti di [redacted]
 - Creditrice di 6.328,10 € nei confronti di [redacted]

14. Analisi estimativa**Assunzioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Contratto di comodato verbale gratuito con [redacted]

15. Riepilogo dei valori di stima

Visto lo stato di fatto, considerata la natura del bene, raccolte informazioni entro il sito dall'Agenzia delle Entrate, tabelle VAM (Valori Agricoli Medi – dell'OMI) e informazioni presso Borsino Pro Brixia della Camera di Commercio della Provincia di Brescia, terreni in vendita o compravenduti con medesime caratteristiche, si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori ottenuti dalla media delle fonti:

Seminativo Irriguo = 8,60 €/m²

qualità /classe	Consistenza catastale m ²		€/m ²	Valore tot
Seminativo Irriguo	6.230	x	8,60	53.578,00 €
Valore totale del Lotto 3 arrotondato				53.500,00 €

*escluse Iva, tasse e oneri di legge

Dunque il più probabile valore di mercato del LOTTO 3, costituito dai mappali 84 e 86 del foglio 14, risulta essere di 53.000,00 € (cinquantatremila,00)

Per quanto riguarda l'**affittanza agraria**, le associazioni di categoria riferiscono che si può attestare circa sui 600/650 euro/HA, esclusa la quota di irrigazione da concordare a carico del conduttore.

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



F. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ingegnere Andrea Andreis

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.
- E' 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 10/07/2023



G. Elenco documentazione allegata al rapporto di stima**ALLEGATI:**

01. Atti di provenienza:

- Notaio [REDACTED] rep. 23808 del 23/09/1978
- Notaio [REDACTED] rep. 23809 del 23/09/1978
- Notaio [REDACTED] rep. 35452 del 12/06/1982

02. Visure ipotecarie sintetiche per soggetto conservatoria di Brescia e di Salò:

- Ispezione per soggetto [REDACTED]
- Ispezione per soggetto [REDACTED]

03. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati

04. Certificato di morte [REDACTED] (usufruttuaria)

05. Lettera dell'Agenzia delle Entrate su assenza di contratti di locazione e/o comodato

06. Dichiarazioni sostitutive atto notorietà fornite da Confagricoltura

LOTTO 1 – Immobili Paitone:

07. Elaborati fotografici

08. Documentazione catastale

Estratto mappa (stralcio perché coperto da riservatezza militare)

Elaborato planimetrico

Elenco dei subalterni

Planimetrie catastali

Visure storiche

09. Visure ipotecarie sintetiche per immobile

10. Estratto Pratiche edilizie

11. Elaborati di raffronto difformità edilizie

12. Riepilogo Destinazione Urbanistica ed Estratti PGT Vigente

13. Mail dell'Ufficio tecnico Comune di Paitone per la rete idrica

LOTTO 2 - Terreno Nuvolento:

14. Documentazione catastale

Estratto mappa

Visura storica

15. Visure ipotecarie sintetiche per immobile

16. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

17. Consultazione Conduttori particella map. 216 – sito SIAN

LOTTO 3 - Terreni Nuvolento:

18. Documentazione catastale

Estratto mappa

Visure storiche

19. Visure ipotecarie sintetiche per immobile

20. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

21. Consultazione Conduttori particella mapp. 84 e 86 – sito SIAN

