

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.203/2018 riunita alla n.540/2017 ed alla n.33/2016

Giudice delegato: **Dott. RAFFAELE DEL PORTO**

Anagrafica:

Creditori procedenti : **UBI FINANCE S.R.L.**
e per essa UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. (1)
con sede in BERGAMO (BG)
Piazza Vittorio Veneto, n.8

Cod. Fisc. o Partita IVA: 03 053 920 165

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.a. (2)
Con sede in SONDRIO (SO)
Piazza Garibaldi n.16

Cod. Fisc. e Partita IVA: 00 053 810 149

Rappresentati dagli Avvocati : **Avv. MASSIMO IOLITA (1)**
con Studio in BRESCIA (BS)
Via Malta, n.7/C (Torre Kennedy)

Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Avv. CHIARA GORLANI (2)
con Studio in BRESCIA (BS)
Via della Valle, n.3

Pec: chiara.gorlani@brescia.pecavvocati.it

Esecutati : (1)

Residente in (1)

Via n.

Cod. Fisc.:

..... (2)

Residente in (1)

Via n.

Cod. Fisc.:

..... (3)

Residente in (1)

Via n.

Cod. Fisc.:

(...continua ...)



(...continua ...)

Rappresentati dagli Avvocati : **Prof. Avv. MICHELE RONDINELLI** (1) (2) (3)
Con Studio in BRESCIA (BS)
Via dei Mille, n.2

Pec: avv.rondinelli.michele@legalmail.it

Avv. WERNER MANZILLO (2)
Con Studio in GUSSAGO (BS)
Vicolo Canale, n.13

Pec: wernermanzilloavv@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima :

EQUITALIA NORD S.P.A.
Agente della riscossione tributi per la Provincia di Brescia
Con sede in MILANO (MI)
Viale dell'innovazione, n.1/B

Codice Fiscale o Partita Iva 07 244 730 961

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
Agente della riscossione tributi per la Provincia di Brescia
Con sede in ROMA (Roma)
Via Giuseppe Grezar, n.14

Codice Fiscale o Partita Iva 13 756 881 002

Esperto incaricato :

Geom. RONCHI OSVALDO
Piazza Alpini, n.28
25052 – PIANCOGNO (BS)
Codice Fiscale RNC SLD 65S19 B157Y
Tel 329 9870898
Fax ----
E-Mail ronchi.osvaldo@alice.it
Pec osvaldo.ronchi@geopec.it

Iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Prov. di BS al n.3802
Iscritto all'Albo dei C.T.U. c/o Tribunale di Brescia al n. 100



Ronchi Osvaldo

Timbro e firma _____

(...continua ...)



(...continua ...)

Date:

Nomina dell'esperto 19.12.2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 11.01.2017
Istanza di proroga con adesione inviata il 03.03.2017
Data prevista per la consegna del primo rapporto di valutazione 05.03.2017 (prorogata)
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 05.04.2017 (rinviata)
Data effettiva di consegna telematica del rapporto di valutazione 16.05.2017

Iscrizione a ruolo dell'Es. Imm. n.540/2017 16.05.2017
Riunione dell'Es. Imm. n.540/2017 alla n.33/2016 (da registro telematico) 22.05.2017

Prima richiesta di integrazione della perizia 29.11.2017
Data prevista per la consegna del nuovo rapporto di valutazione 21.03.2018 prorogata al 21.05.2018
Istanza di proroga inviata entro i termini e concessa il 19.02.2018
Data effettiva di consegna telematica del rapporto di valutazione 20.04.2018

Iscrizione a ruolo dell'Es. Imm. n.203/2018 27.02.2018
Riunione dell'Es. Imm. n.203/2018 alla n.33/2016 ed alla n.540/2017 (da registro telematico) 29.03.2018

Seconda richiesta di integrazione della perizia 29.11.2017
Data prevista per la consegna del nuovo rapporto di valutazione 15.10.2018

Identificazione dei lotti:

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica: **Villa di grandi dimensioni sita in Pian Camuno (Bs), Via Galileo Galilei n.67 con annessi parco, piscina, campo da tennis e due piccoli fabbricati accessori.**

Ubicazione **Pian Camuno (Bs), Via Galileo Galilei n.67**

1. Identificativi catastali **Fg.3 - Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12 con Particella n.327 Sub.8 (B.C.N.C. ai precedenti subalterni)**

Quota di proprietà **1/1 (intero)**

Diritto di proprietà **Proprietà**

(...continua ...)



(...continua ...)

2. Identificativi catastali Fg.1 C.T. – Mappali n.4259 e n.4261
Quota di proprietà 1/1 (intero)
Diritto di proprietà Proprietà
Divisibilità degli immobili SI
Più probabile valore del lotto in libero mercato Euro 1.127.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 902.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

Si ritiene che i beni in questione – in questo momento di crisi del settore per mancanza di credito ed eccesso di invenduto – possano avere una scarsa appetibilità commerciale in quanto si trovano in una zona residenziale non particolarmente appetibile, ubicata in prossimità di un vasto insediamento industriale e, per tipologia, dimensioni, conservazione e prezzo di vendita si rivolgono solamente ad una specifica nicchia di mercato.

A quanto sopra precisato va aggiunto che, attualmente, il mercato immobiliare si trova in un momento di profonda crisi per mancanza di credito ed eccesso di invenduto.

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale No
Conformità edilizia No
Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato Si
(utilizzato da due dei debitori esecutati che sono quivi residenti)
Spese condominiali arretrate No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No
Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici Si
(vedere allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative No

(...continua ...)



(...continua ...)

LOTTO NR. 02

Descrizione sintetica: **Terreno boscato intercluso ubicato in zona pedemontana in forte pendenza.**

Ubicazione **Pian Camuno (Bs)**

1. Identificativi catastali **Fg.1 C.T. – Mappale n.1515**

Quota di proprietà **1/1 (intero)**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 6.502,50**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 5.202,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Si ritiene che il bene in questione possa avere una scarsa appetibilità commerciale determinata dal luogo in cui è ubicato (appena a monte del canale idro-elettrico) e non in prossimità di inserimenti residenziali, dalla sua piccola dimensione, dalla difficoltà di accesso allo stesso (fondo intercluso), dall'elevata pendenza che lo contraddistingue e dalla coltura poco redditizia effettivamente in essere (bosco ceduo).

A quanto sopra precisato va aggiunto che, attualmente, il mercato immobiliare si trova in un momento di profonda crisi per mancanza di credito ed eccesso di invenduto.

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **Si**

Conformità edilizia **Si**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato **No**

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No**

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici
(vedere allegato C.D.U.) **Si**

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**

(...fine ...)



TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM.: n.203/2018
riunita alla n.540/2017 ed alla n.33/2016

Promosse da: **Unione di Banche Italiane S.p.A. (creditore procedente)**
Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. (creditore procedente)

contro : **Sig. [REDACTED], Sig.ra [REDACTED]**
e Sig.ra [REDACTED] (debitori esecutati)

Intervenuti .. : **Equitalia Nord S.p.a. / Agenzia delle Entrate - Riscossione**

Il sottoscritto RONCHI Geom. OSVALDO, libero professionista con Studio Tecnico in Piancogno (Bs), Frazione Piamborno, Piazza Alpini n.28, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.3802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia al n.100,

A SEGUITO

- ❖ della propria nomina a C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in questione avvenuta in data 19.12.2016 con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa VINCENZA AGNESE, del proprio giuramento avvenuto in data 11.01.2017 e del contestuale affidamento da parte del magistrato dell'incarico di stima dei beni staggiti,
- ❖ della prima richiesta di integrazione formulata dall'Ill.mo G.E. Dott. RAFFAELE DEL PORTO nell'udienza del 29.11.2017 a seguito della riunione dell'Es. Imm.re n.540/2017 alla n.33/2016 avvenuta in data 22.05.2017, fornendo risposta ai quesiti giudiziari esposti nel relativo verbale,
- ❖ della seconda richiesta di integrazione formulata dall'Ill.mo G.E. Dott. RAFFAELE DEL PORTO nell'udienza del 04.07.2018 a seguito della riunione dell'Es. Imm.re n.203/2018 alla n.540/2017 e alla n.33/2016 avvenuta in data 29.03.2018, fornendo risposta ai quesiti giudiziari esposti nel relativo verbale,

ESAMINATA

la documentazione contenuta nei fascicoli delle esecuzioni immobiliari "de quo" depositati presso la competente cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e controllata la completezza dei documenti di cui al secondo comma dell'art.567 C.C.;

ESEGUITI

gli opportuni accertamenti, le necessarie misurazioni e gli accessi presso i pubblici uffici estraendo copia dei documenti ritenuti necessari;

ACQUISITE

le necessarie informazioni in misura sufficiente per potere rispondere in modo completo ed esaustivo alle richieste formulate;

EFFETTUATI

n.5 (cinque) sopralluoghi presso gli immobili staggiti il **27.02.2017**, il **02.03.2017**, il **08.03.2017**, il **14.02.2018** e il **26.02.2018** nel corso dei quali – in tutti ad eccezione del quarto – è stato possibile accedere agli immobili staggiti, verificarne le caratteristiche ed eseguirne il rilievo

REDIGE

LA SEGUENTE RELAZIONE DI STIMA

che sostituisce le precedenti redatte in data 03.05.2017 ed in data 19.04.2018
e relativamente depositate per via telematica presso la competente
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia il 16.05.2017 e il 20.04.2018



INDICE

1. L'identificazione degli immobili, i confini e la divisione in lotti	Pag. 2
2. Sommara descrizione dei beni	Pag. 5
3. La verifica della titolarità	Pag. 13
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 14
5. La rispondenza catastale	Pag. 15
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 16
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 18
c) Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni	Pag. 18
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 20
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	
a) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 28
b) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 28
c) Altri vincoli	Pag. 29
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 31
10. Stima degli immobili:	
a) Il valore attuale degli immobili staggi.....	Pag. 33
b) Il valore di realizzo degli immobili staggiti	Pag. 35
c) Precisazioni in merito al diritto di abitazione gravante "ex lege" su parte degli immobili staggiti	Pag. 36
11. Conclusioni	Pag. 38
12. Elenco degli allegati alla relazione di stima	Pag. 39

*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIVISIONE IN LOTTI (comprensiva dei confini e dei dati catastali):

I beni staggiti, in atti, risultano essere così individuati:

- a) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del magazzino** ubicato nel Comune di Pian Camuno (Bs), Via Galileo Galilei n.67, così censito nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di	: PIAN CAMUNO (BS)
Fg. n.	: 3 (tre)
Particella n.	: 327 (trecentoventisette)
Subalterno	: 9 (nove)
Categoria	: C/2
Classe	: 2
Consistenza	: 325 mq.
Sup. Catastale	: 380 mq.
Rendita	: 654,61 Euro
Indirizzo	: Via Galileo Galilei, n.67 – P.T. e P.1

(... continua ...)



- b) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in corso di costruzione** ubicata nel Comune di Pian Camuno (Bs), Via Galileo Galilei n.67, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **PIAN CAMUNO (BS)**
Fg. n. : **3 (tre)**
Particella n. : **327 (trecentoventisette)**
Subalterno : **10 (dieci)**
Categoria : **in corso di costruzione**
Indirizzo : **Via Galileo Galilei, n.67 – P.T.**

- c) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del locale di deposito** ubicato nel Comune di Pian Camuno (Bs), Via Galileo Galilei n.67, così censito nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **PIAN CAMUNO (BS)**
Fg. n. : **3 (tre)**
Particella n. : **327 (trecentoventisette)**
Subalterno : **11 (undici)**
Categoria : **C/2**
Classe : **2**
Consistenza : **147 mq.**
Sup. Catastale : **170 mq.**
Indirizzo : **Via Galileo Galilei, n.67 – P.1.**

- d) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in villino** ubicata nel Comune di Pian Camuno (Bs), Via Galileo Galilei n.67, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **PIAN CAMUNO (BS)**
Fg. n. : **3 (tre)**
Particella n. : **327 (trecentoventisette)**
Subalterno : **12 (dodici)**
Categoria : **A/7**
Classe : **2**
Consistenza : **13,5 vani**
Sup. Cat. Totale : **409 mq.**
Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte .. : **395 mq.**
Indirizzo : **Via Galileo Galilei, n.67 – P.1**

- e) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del terreno** ubicato nel Comune di Pian Camuno (Bs), così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **PIAN CAMUNO (BS)**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **4259 (Quattromiladuecentocinquantanove)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie Catastale : **Ha 00.23.00**
Reddito Dominicale : **Euro 8,31**
Reddito Agrario : **Euro 5,94**

(... continua ...)



f) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del terreno** ubicato nel Comune di Pian Camuno (Bs), così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **PIAN CAMUNO (BS)**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **4261 (Quattromiladuecentosessantuno)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie Catastale : **Ha 00.08.60**
Reddito Dominicale : **Euro 3,11**
Reddito Agrario : **Euro 2,22**

g) **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del terreno** ubicato nel Comune di Pian Camuno (Bs), così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **PIAN CAMUNO (BS)**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **1515 (Millecinquecentoquindici)**
Qualità : **Castagneto**
Classe : **2**
Superficie Catastale : **Ha 00.08.67**
Reddito Dominicale : **Euro 1,34**
Reddito Agrario : **Euro 0,36**

Quanto sopra riportato ai P.ti a), b), c), d), e) e f) – in unico blocco – nei confini catastali individuati nel fg.103 della mappa di catasto terreni del Comune di Pian Camuno (Bs), in quelli indicati nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.000129755 del 05.04.2002 ed in quelli risultanti dalle rispettive schede catastali degli immobili staggiti, compresi i relativi beni comuni non censibili (corte, scale, atrio e centrale termica) di cui al Sub.8 e, più precisamente, da Nord-Ovest in senso orario:

Via Galileo Galilei, mappale n.6782, mappale n.6786, mappale n.6785, mappale n.5079, mappale n.2863, mappale n.4280, mappale n.7869, mappale n.7870, mappale n.152, mappale n.333, mappale n.8794, mappale n.438, mappale n.4075, mappale n.8582 e mappale n.6791.

Quanto sopra riportato al P.to g), nei confini catastali individuati nel foglio n.104 della mappa di catasto terreni del Comune di Pian Camuno e, più precisamente, da Nord in senso orario:

Mappale n.2606, mappale n.1418, mappale n.2593 e mappale n.3401.

OSSERVAZIONI:

Per chiarezza di trattazione si ritiene d’obbligo evidenziare quanto segue:

- ❖ seppure quanto graficamente rappresentato nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.000129755 del 05.04.2002 identifica in modo corretto la totalità della villa insistente sul mappale n.327, le singole porzioni immobiliari che la costituiscono non sempre trovano nelle relative schede planimetriche l’esatta raffigurazione dei locali che le compongono e/o la precisa identificazione della loro attuale destinazione;
- ❖ sulla corte di cui al Mappale n.327 Sub.8 (bene comune non censibile a tutte le UU.II.UU. staggite) è stata edificata una piscina in muratura con annesso piccolo fabbricato accessorio di cui non si è trovato alcun riscontro edilizio e/o catastale;



- ❖ I mappali n.4259 e n.4261, sui quali è stato edificato un campo da tennis ed un piccolo deposito attrezzi di cui non si è trovato alcun riscontro edilizio e/o catastale, formano di fatto un tutt'uno con l'attigua Particella di cui al Mappale n.327 Sub.8 e, congiuntamente a quest'ultima, costituiscono l'ampio giardino annesso alla villa (parco).

Alla luce di tali precisazioni, considerate le effettive disposizioni, destinazioni d'uso e consistenze delle porzioni immobiliari che attualmente costituiscono i beni in questione e tenuto conto del fatto che le stesse presentano importanti differenze rispetto a come sono raffigurate in catasto – ai soli fini di vendita – si ritiene opportuno considerare la totalità degli immobili staggiti come facenti parte di due differenti lotti:

il LOTTO NR.01 ed il LOTTO NR.02.

Pertanto, nel prosieguo della presente perizia di stima non si farà più riferimento né alle singole unità immobiliari urbane staggite (Catasto fabbricati: Fg.3 – Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12) né ai singoli terreni (Catasto Terreni: Fg.1 – Mappali n.1515, n.4259 e n.4261) ma ai lotti che rispettivamente li comprendono.

Più precisamente:

LOTTO NR.01:

- ❖ **Per intero (1/1)**, la piena ed esclusiva proprietà della villa di grandi dimensioni sita in Pian Camuno, Via Galileo Galilei n.67 con annessi piccolo fabbricato accessorio, piscina e parco, nei confini indicati in atti, nel fg. n.103 della mappa del C.T., nell'elaborato planimetrico di sub-alternazione Prot. n.000129755 del 05.04.2002 e nelle schede planimetriche in cui gli immobili staggiti sono graficamente rappresentati;
- ❖ **Per intero (1/1)**, la piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui ai mappali n.4259 e n.4261 fg.103 C.T. su cui si trovano un campo da tennis con fondo sintetico (4259-4261) e un piccolo fabbricato in legno per deposito attrezzi (4261).

Confini del lotto da Nord-Ovest in senso orario:

Via Galileo Galilei, mappale n.6782, mappale n.6786, mappale n.6785, mappale n.5079, mappale n.2863, mappale n.4280, mappale n.7869, mappale n.7870, mappale n.152, mappale n.333, mappale n.8794, mappale n.438, mappale n.4075, mappale n.8582 e mappale n.6791.

LOTTO NR.02:

- ❖ **Per intero (1/1)** la piena ed esclusiva proprietà del terreno boscato di cui al mappale n.1515 fg.1 C.T., nei confini indicati in atti, nel fg.104 della mappa del C.T.

Confini del lotto da Nord in senso orario:

Mappale n.2606, mappale n.1418, mappale n.2593 e mappale n.3401.

Per ogni ulteriore precisazione al riguardo, si rimanda a quanto specificato nell'allegata documentazione catastale (Cfr. Allegato n.04).

—

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

IL LOTTO NR.01:

Gli immobili oggetto di stima – costituiti da una villa di grandi dimensioni con annesso giardino, piscina, campo da tennis e due piccoli fabbricati accessori – si trovano nel Comune di Pian Camuno (Bs) e sono ubicati in Via Galileo Galilei n.67.



a) L'edificio principale:

Trattasi di una villa di grandi dimensioni ubicata in zona residenziale semi periferica urbanizzata ben servita dalla viabilità comunale.

Lo stabile, circondato da un grande giardino è di tipo isolato, è disposto su tre piani, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel tessuto urbanistico-edilizio che lo circonda.

Il fabbricato ha strutture di tipo misto, orizzontamenti in latero-cemento e coperture costituite da tetti su più livelli a falde inclinate con gronde piane intonacate ed ampie terrazze.

Le facciate dell'edificio sono in gran parte intonacate "al civile" ed in minima parte hanno finitura stollata tipo "balè".

Il manto di copertura delle falde dei tetti è costituito da tegole colore in laterizio posate su sottotetti in muricci e tavelloni mentre quello delle terrazze è in resina spalmata a freddo; i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere sono in lamiera preverniciata.

Le tegole, originariamente di colore nero, sono state parzialmente sostituite con tegole in laterizio di colore mattone e, sul retro dell'edificio, mancano alcuni pluviali che sono stati provvisoriamente sostituiti con tubi corrugati in materiale plastico.

La villa, che nonostante sia stata edificata da circa 47 anni presenta soluzioni estetiche originali e d'avanguardia, nelle parti non ancora rinnovate risente della sua vetustà mentre in quelle ristrutturate riesce a mantenersi discretamente interessante.

Sull'intradosso delle gronde, in più punti, sono ben visibili macchie determinate da infiltrazioni di acqua a cui si accompagnano fenomeni di esfoliazione e distacco della pittura; anche i pluviali, i canali di gronda e la lattoneria in genere presentano fenomeni di distacco della vernice superficiale e, a volte, di ossidazione della lamiera.

Il piano terra dell'edificio (P.T.) è in parte adibito a residenza e, in parte, destinato ad accessori e pertinenze a servizio della stessa; il primo piano (P.1), in parte a residenza ed in parte a locali di deposito e, il secondo (P.2), a residenza.

Da Via Galileo Galilei, oltrepassato il cancello carraio in ferro che quivi si apre al civico n.67, si segue il vialetto a due tracce in lastre di porfido e si prosegue fino all'ampio piazzale pavimentato posto sul retro della villa (22).

Da qui, varcato il portoncino d'entrata, si accede all'interno dell'edificio e, più precisamente, ci si trova in un grande atrio ristrutturato (01) che, fungendo da vano cerniera, unisce la parte di piano destinata ad abitazione a quella in cui si trovano gli accessori alla residenza.

Infatti, mentre sulla destra entrando si apre la porta che consente l'accesso ad un alloggio, sulla sinistra si aprono gli usci che – rispettivamente – consentono l'accesso ai piani superiori tramite una lunga scala dai gradini rivestiti in granito rosa di Sardegna, al locale di caccia (09) ed alla palestra (10).

In fondo all'atrio si trova infine la porta che permette di entrare nell'ampia autorimessa collettiva (20) e, da qui, al vicino locale cantina (21).

□ Piano Terra:

- L'appartamento che si trova al piano terra, che può essere idealmente diviso in zona giorno e zona notte, è di media grandezza ed è costituito da un soggiorno (02), una cucina (03), un corridoio (04), una camera da letto (05), un disbrigo (06), un ripostiglio (07) ed un bagno (08).

L'alloggio, ristrutturato di recente, ha locali di forma regolare ben rifiniti ed in buono stato di conservazione, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, impianti elettrico ed idraulico sotto traccia e serramenti esterni in legno muniti di vetrocamera.

Le stanze hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con pittura lavabile, porte interne in legno laccato colore bianco con ferramenta in ottone.

Il bagno, completo di doccia, è dotato di apparecchi sanitari di buona fattura muniti di rubinetteria cromata e ha le pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica con superiore fascia di rigiro in risalto.



- **Il locale palestra (10)**, anch'esso ristrutturato di recente, non ha finestre che si aprono verso l'esterno e, pertanto, è illuminato solo da luci artificiali: due file di faretti incassati nel soffitto. L'ambiente ha pavimento in doghe di legno, soffitto e murature tinteggiate ed impianto elettrico sotto traccia con alcune prese a pozzetto.

Dalla palestra, attraverso il corridoio che si trova in fondo alla parete di sinistra, si può accedere al vicino locale soggiorno – pranzo (13) oppure, tramite la porta che si apre sulla parete frontale, entrare nell'attiguo locale piscina (14).

Sulla parete di destra, infine, si trova una porta REI che consente di raggiungere i due vani che sono ubicati fra la palestra e l'autorimessa: un locale tecnico (18) e la centrale termica (19).

Percorrendo il corridoio che collega la palestra al locale soggiorno - pranzo vi è anche un piccolo servizio igienico (12) preceduto da un antibagno (11) i cui pannelli delle porte, del tipo a scomparsa, non sono ancora stati montati.

Il servizio igienico (12), sprovvisto di finestre, è dotato di apparecchi sanitari di tipo sospeso di buona fattura muniti di rubinetteria cromata e ha le pareti rivestite in mattonelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di 1,45 m. c.ca.
- **Il locale soggiorno / pranzo (13)** – munito anche di zona cottura – è molto luminoso e si affaccia con tre lati sull'ampio piazzale pavimentato retrostante l'edificio (22) collegandosi direttamente con quest'ultimo tramite due grandi porte vetrate di tipo scorrevole.

Il vano, completamente ultimato, è ribassato da una controsoffittatura in cartongesso, ha faretti d'illuminazione incassati, pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in doghe di legno.
- **Il locale piscina**, non ancora ultimato, può essere idealmente diviso in tre zone: la zona della piscina vera e propria (14), la zona della vasca idromassaggio (15) e la zona docce e relax (17).

Al suo interno, si trova anche un piccolo locale tecnico (16) nel quale si trovano le pompe necessarie al ricircolo dell'acqua nelle vasche.

Mentre la vasca della piscina, interrata con sfioro perimetrale, ha dimensioni planimetriche pari a c.ca 10,00 x 4,20 m. e profondità di c.ca 1,50 m., quella per l'idromassaggio si trova in posizione rialzata rispetto alla prima e ha un diametro di 2,35 m. c.ca.

In tutte e tre le zone le opere edili risultano ultimate “*al rustico*” (senza finiture), mentre sono ancora in corso di esecuzione le opere inerenti la realizzazione degli impianti tecnologici (elettrico, idraulico e di condizionamento).

I numerosi e grandi serramenti esterni, in parte fissi ed in parte scorrevoli, sono in PVC pellicolato “*simil legno*” con doppi vetri e sono stati installati di recente.

Come già detto, fra la palestra e l'autorimessa collettiva si trovano un locale tecnico (18) e la centrale termica (19) che, probabilmente, una volta ultimati i lavori costituiranno un unico vano munito anche di apertura verso l'esterno.

In entrambe i vani le opere edili risultano ultimate “*al rustico*” (senza finiture), mentre sono ancora in corso di esecuzione le opere inerenti la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici (elettrico ed idraulico).

A quota leggermente più bassa rispetto al piano terra fino a qui descritto (circa 41 cm.) – parzialmente interrate e con murature perimetrali contro terra in cemento armato – si trovano la grande autorimessa collettiva (20) ed il vicino locale cantina (21).
- **L'autorimessa (20)**, dotata di due accessi carrai muniti di porte basculanti in lamiera verniciata con apertura elettrica motorizzata, ha pavimento in mattonelle di ceramica, pilastri a vista, murature pitturate ed impianto elettrico d'illuminazione con canalizzazioni esterne.

Lungo i muri perimetrali, per l'illuminazione e l'aerazione del locale, si aprono numerose finestre, la maggior parte delle quali munite di bocche di lupo.

Dall'autorimessa, tramite una porta in ferro, si accede alla **cantina (21)** che, completamente interrata, è munita di una sola finestra di areazione con bocca di lupo, ha forma



rettangolare, muri in cemento armato e pavimento in ciottoli di fiume posati su letto di sabbia.

□ **Piano Primo:**

Come già detto, per salire dal piano terra (P.T.) al primo (P.1) rimanendo all'interno dell'edificio bisogna ritornare all'ingresso (01) ed imboccare la rampa scale che è quivi ubicata.

Sbarcati al primo piano (P.1) si giunge in un ampio pianerottolo di rigiro (18) con il pavimento in granito da cui si può accedere sia all'abitazione principale che ai vicini locali catastalmente destinati a magazzino (20, 21 e 22) o, volendo, proseguire verso il secondo piano (P.2).

Entrambe le suddette unità immobiliari possono anche essere raggiunte dall'esterno della villa seguendo il camminamento che partendo dal cancello dell'entrata pedonale posto al civico n.67 di Via Galileo Galilei, attraversa il giardino e giunge fino alla rampa scale ed al terrazzo (01) antistanti l'entrata principale della costruzione.

□ **L'appartamento principale, è così composto:**

- **nella zona giorno:** atrio (02), soggiorno (03), pranzo (04), cucina (05), antibagno (06), bagno (07) e ripostiglio (08);
- **nella zona notte:** corridoio (09), bagno padronale (10), tre camere da letto (11, 12 e 14) di cui le ultime due con balcone (13 e 15), cabina armadio (16) e bagno (17)

L'abitazione, di grandi dimensioni, presenta vani di forma regolare, bene illuminati e con finiture di pregio, quali – in alcuni locali – stucchi veneziani alle pareti e pavimenti in marmo a macchia aperta o in lastre di granito.

L'alloggio, che nella zona notte – e ad eccezione dei bagni – sembra ancora mantenere pressoché immutate le originarie caratteristiche di quando è stato realizzato (con pavimenti in doghe di legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle, porte interne in legno con sopra luce, pareti rifinite a gesso e pitturate), nella zona giorno – invece – è stato di recente parzialmente ristrutturato.

In questa zona, infatti, oltre ad essere stata modificata la disposizione di alcuni locali, sono state sostituite le porte interne (divenute ora in legno laccato colore bianco) facendone anche diventare alcune di tipo scorrevole a scomparsa, sono stati sostituiti alcuni radiatori con dei fan-coin, alcuni dei serramenti esterni ed i portoncini d'ingresso.

Anche i due bagni presenti nella zona notte (10 e 17) sono stati rinnovati nei sanitari e nelle finiture. Nel primo (10) vi sono sia la vasca che la cabina doccia mentre nel secondo (17), a cui si accede salendo due gradini, vi è una grande vasca sagomata (a pavimento) con doccia a muro e sono ancora in corso lavori di ripristino nell'intorno del water.

I balconi ubicati nella zona notte (13 e 15) sono sprovvisti di parapetto e sul soffitto di una delle camere da letto (quella indicata con il n.14), in corrispondenza di una delle finestre, si nota la presenza di una macchia dovuta ad infiltrazione d'acqua che ha anche interessato il coperchio in legno del cassonetto della tapparella;

□ **I locali destinati a deposito (magazzino):**

Salita la scala che sale dal piano terra ed oltrepassata la porta che costituisce un accesso secondario all'appartamento principale appena descritto, se si prosegue lungo il pianerottolo del vano scala comune (18), sulla parete sinistra si trovano le due porte tramite cui, dall'interno dell'edificio, è possibile accedere ai locali destinati a deposito.

La stanza più grande (20) ha il perimetro esterno completamente finestrato, pavimento in lastre di granito e pilastri a vista rivestiti in eco-pietra; il locale rappresenta una delle zone più caratteristiche del fabbricato ma le finestrate, ancora originali e con telaio in legno, richiedono di urgenti interventi di manutenzione.



Dal salone, tramite una porta interna munita di sopra luce, si accede anche al vicino locale di deposito (21) e, tramite questo, anche all'ultimo (22) che è anche direttamente collegato al vicino appartamento ed è attualmente utilizzato come studio. Ad ognuno dei tre locali (20, 21 e 22) si può anche accedere dal terrazzo (01) che si trova sul fronte principale della villa.

□ **Piano Secondo:**

Salendo la rampa scale con struttura in ferro e gradini in legno (01) che si trova in fondo al pianerottolo del vano scala comune (18), si sale dal primo al secondo piano e si entra nell'unità immobiliare quivi ubicata.

□ **L'appartamento**, attualmente utilizzato come appendice dell'alloggio principale prima descritto è così composto: atrio (02), soggiorno utilizzato come guardaroba (03) con terrazzo (04), corridoio (05), due camere da letto (06 e 07) con terrazzo (08), disbrigo (09) e bagno (08); corridoio (11), cucina utilizzata come lavanderia (13) e terrazzo (14). I locali hanno pavimenti in mattonelle di ceramica, pareti e soffitti lisciati a gesso e pitturati, porte interne in legno tamburato con sopra luce e serramenti esterni in legno con tapparelle e vetri a lastra semplice.

Il bagno (08), completo di vasca, è dotato di apparecchi sanitari di vecchia fattura muniti di rubinetteria cromata e ha le pareti rivestite in mattonelle di ceramica smaltata.

Le aperture delle finestre e delle porte finestre, ove ancora originali, hanno contorni in pietra tipo "ceppo di poltragno".

L'impermeabilizzazione delle terrazze è stata rifatta con resine spalmate a freddo ma, ciò nonostante, su alcune delle pareti interne delle murature perimetrali, e più precisamente sulla parte bassa di quelle dei muri confinanti con i terrazzi esterni, sono ancora visibili vistose tracce di umidità di risalita che hanno causato estese efflorescenze e distacchi della pittura.

Anche sul soffitto e sulle pareti della lavanderia (13) si notano importanti tracce di infiltrazioni provenienti dal tetto sovrastante.

b) Il giardino, la piscina esterna ed il piccolo fabbricato accessorio:

Tutt'intorno al fabbricato principale vi è un ampio giardino con vaste aree destinate a verde (29) ed altre pavimentate in lastre di porfido a spacco posate ad "opus incertum" (22) utilizzate per i camminamenti pedonali, il transito ed il parcheggio dei veicoli all'interno della proprietà.

Nel giardino, sul retro della villa, si trova anche una piscina interrata delle dimensioni di circa 12,00 m. x 6,00 m. (25) con trampolino e, accanto, un piccolo fabbricato accessorio a forma di "igloo".

L'intorno della piscina è pavimentato in lastre di porfido a spacco posate ad "opus incertum" (26) e recintato con rete metallica plastificata.

Il fabbricato, a pianta circolare, è in calcestruzzo prefabbricato e, internamente, è composto da due vani: un vano principale (23) con caminetto aperto ed un piccolo bagno (24) con sanitari di vecchia fattura in ceramica colore rosa e rubinetteria cromata.

L'edificio, che presenta finiture di tipo economico ed è in mediocri condizioni di manutenzione generale, all'esterno è rivestito con graffiato plastico mentre, all'interno, ha sia le pareti che l'involucro a guscio intonacati al civile ed imbiancati.

I pavimenti dei due locali sono in mattonelle di ceramica ed i serramenti in legno verniciati di colore rosso; le finestre, con ante di oscuro vistosamente scrostate, hanno vetri a lastra semplice.

A poca distanza dal piccolo fabbricato – in lato Nord-Est – corre il confine non materializzato che divide il mappale n.327 dai limitrofi mappali n.4259 e n.4261; il giardino della villa, però, si estende con soluzione di continuità anche a questi terreni, su cui è ubicato anche un campo da tennis (28) e un piccolo deposito attrezzi (27).



c) I mappali n.4259 e n.4261, il campo da tennis ed il piccolo fabbricato di deposito attrezzi quivi insistenti:

Addentrandosi ulteriormente nel parco, si accede ai terreni di cui ai mappali n.4259 e n.4261 – la cui superficie libera è coltivata a prato – dove si trova un campo da tennis con fondo sintetico dotato di illuminazione notturna (28).

Il campo, a cui si accede tramite un piccolo cancello posto lungo il lato lungo di Nord-Ovest è completamente recintato da una alta rete metallica plastificata di colore verde che, tesata con fili metallici su paletti di ferro di sezione circolare è stata parzialmente divelta dalla vegetazione in prossimità della già precedentemente descritta struttura ad igloo.

Vicino al campo da tennis, interamente edificato sul mappale n.4261, vi è un piccolo fabbricato adibito a deposito attrezzi (27) nel quale si trova anche il quadro di comando dell'impianto elettrico per l'illuminazione notturna del campo.

Il fabbricato, costituito da un unico vano rettangolare con ampio varco di accesso carraio sprovvisto di chiusura, ha il pavimento in mattonelle di marmo non levigato e due finestre munite di ante cieche che si affacciano sul vicino campo da tennis.

La struttura, di tipo parzialmente prefabbricato in legno a vista, è stabilmente infissa al suolo ed è protetta dall'umidità ascendente da una zoccolatura esterna in tegole canadesi.

Il tetto, a doppia falda, ha il manto di copertura in tegole canadesi e la lattoneria in lamiera preverniciata.

Sia il mappale n.4259 che il n.4261 sono interessati dal passaggio di un elettrodotto dell'alta tensione del gruppo Terna i cui cavi aerei sono sorretti da tralicci in ferro a doppia torretta e doppio basamento.

Uno dei tralicci dell'elettrodotto si trova a cavallo della recinzione fra il mappale n.4259 ed il mappale n.438 (di proprietà di altra ditta) e poggia uno dei suoi due basamenti proprio nella striscia di terreno compresa fra la recinzione del confine di proprietà ed il vicino campo da tennis.

In lato Nord-Est, lungo la recinzione che delimita il Mappale n.4259 dall'attiguo Mappale n.152 (di proprietà di altra ditta terza), si apre un cancello in ferro a doppio battente della larghezza di c.ca 3.00 m. che, chiuso, versa in condizioni di completo abbandono e sembra non essere più utilizzato da tempo.

Il LOTTO NR.01, così come appena sopra descritto nelle diverse parti che lo compongono, rappresenta di fatto un'unica entità interamente delimitata da recinzioni in muratura e/o rete metallica di antica installazione che, seppure con qualche piccola differenza con gli originari confini di mappa, identifica in modo certo l'insieme degli immobili "de quo".

□ **IL LOTTO NR.02:**

E' costituito dal **terreno boscato catastalmente identificato con il mappale n.1515 del foglio logico n.1 (fisico n.104) del Catasto Terreni del Comune di Pian Camuno**, è ubicato appena a monte dell'abitato del capoluogo e del vicino canale idroelettrico; non distante dal punto in cui la strada che dal fondovalle conduce alla frazione di Solato (denominata Via degli Alpini) interseca ed oltrepassa detto manufatto idraulico.

L'appezzamento di terreno in questione, ben esposto e non recintato, è ubicato sul versante montano appena a monte del canale idroelettrico, è ricoperto da un fitto bosco ceduo di recente formazione, ha giacitura fortemente inclinata, fondo regolare, sagoma planimetrica irregolare assimilabile ad un triangolo e **superficie catastale pari a Ha 00.08.67.**

Il terreno, di tipo **intercluso**, può essere raggiunto a piedi e/o sia da monte (percorrendo la strada sterrata che dall'abitato di Pian Camuno risale il versante montano) che da valle (partendo dalla Via degli Alpini e costeggiando verso monte il canale idroelettrico) solo attraversando le altre proprietà che si frappongono fra i due punti di partenza ed il fondo (da monte il mappale n.2593 e, da valle, il



mappale n.2606); questo, però, senza che a favore del mappale n.1515 risulti costituito alcun diritto di passaggio in tal senso.

Come si può evincere dall'allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.0009525 rilasciato dal Comune di Pian Camuno in data 20.12.2017 (Cfr. Allegato n.06), l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ha la seguente destinazione urbanistica:

☐ "E1 aree agricole" con i seguenti vincoli:

- Parzialmente idrogeologico ai sensi dell'art.44 della Legge Regionale n.31 del 05/12/2008;
- Parzialmente ambientale punto 1 lett. g) dell'art.142 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 (terreni ricoperti da bosco ceduo);
- Zona 1 ai sensi della L.267/'98;
- Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni).

Ciò detto, sia per il primo lotto di vendita (LOTTO NR.01) che per il secondo (LOTTO NR.02) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici degli immobili in questione desunti, ove possibile, dai rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, dai dati presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine – ove ritenuto necessario – al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):

❖ **LOTTO NR.01:**

FABBRICATO PRINCIPALE (Piano Terra)

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella A1)

N.	Piano	Destinazione	SLR / SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Atrio (n.01)	25,23 mq.	1,00	25,23 mq.
02)	P.T.	Abitazione (da n.02 a n.08)	72,39 mq.	1,00	72,39 mq.
03)	P.T.	Locali accessori (da n.09 a n.13)	157,96 mq.	1,00	157,96 mq.
04)	P.T.	Acc.ri in corso di costruzione (da n.14 a n.17)	205,89 mq.	1,00	205,89 mq.
05)	P.SI	Acc.ri in corso di costruzione (da n.18 a n.19)	39,07 mq.	0,50	19,54 mq.
06)	P.SI	Autorimessa (n.20)	252,66 mq.	0,60	151,60 mq.
07)	P.T.	Cantina (n.21)	19,79 mq.	0,40	7,92 mq.
08)	P.T.	Cortili e camminamenti pavimentati (n.22)	849,90 mq.	0,10	84,99 mq.
SUPERFICI TOTALI			1.622,89 mq.	.....	725,52 mq.

❖ **FABBRICATO PRINCIPALE (Piano Primo)**

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella A2)

N.	Piano	Destinazione	SLR / SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.1	Terrazzo (n.01)	61,65 mq.	0,25	15,41 mq.
02)	P.1	Abitazione (da n.02 a n.12, n.14, n.16 e n.17)	334,54 mq.	1,00	334,54 mq.
03)	P.1	Balconi (n.13, n.15 e n.19)	14,97 mq.	0,20	3,00 mq.
04)	P.1	Vano scala comune (n.18)	16,99 mq.	0,30	5,10 mq.
05)	P.1	Altri vani (da n.20 a n.22)	175,90 mq.	1,00	175,90 mq.
SUPERFICI TOTALI			604,05 mq.	.....	533,95 mq.

(... continua ...)



❖ **FABBRICATO PRINCIPALE (Piano Secondo)**

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella A3)

N.	Piano	Destinazione	SLR / SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.2	Vano scala (n.01)	7,67 mq.	0,30	2,30 mq.
02)	P.2	Abitazione (n.02 e n.03, da n.05 a n.07, da n.09 a n.12)	118,53 mq.	1,00	118,53 mq.
03)	P.2	Terrazzi (n.04, n.08 e n.13)	83,32 mq.	0,25	20,84 mq.
SUPERFICI TOTALI			209,52 mq.	.....	141,67 mq.

❖ **PISCINA SCOPERTA E PICCOLO FABBRICATO ACCESSORIO**

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella A4)

N.	Piano	Destinazione	SLR / SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Locali accessori alla piscina (da n.23 a n.24.)	31,17 mq.	0,80	24,94 mq.
02)	P.T.	Piscina (n.25)	73,36 mq.	0,30	22,01 mq.
03)	P.T.	Cortili e camminamenti pavimentati (n.26)	93,85 mq.	0,10	9,39 mq.
SUPERFICI TOTALI			198,38 mq.	.....	56,34 mq.

❖ **B.C.N.C. AI FABBRICATI PRINCIPALE ED ACCESSORIO**

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella A5)

N.	Piano	Destinazione	SLR / SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Giardino mappale n.327 (n.29 parte)	4.095,38 mq.	0,05	204,77 mq.
SUPERFICI TOTALI			4.095,38 mq.	.....	204,77 mq.

❖ **CAMPO DA TENNIS, DEPOSITO ATTREZZI E TERRENI ADIACENTI**

(Rif.: Mappali n.4259 e n.4261)

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella A6)

N.	Piano	Destinazione	SLR / SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Deposito attrezzi (n.27)	27,58 mq.	0,50	13,79 mq.
02)	P.T.	Campo da tennis (n.28)	673,40 mq.	0,25	168,35 mq.
03)	P.T.	Giardino mappale n. 4259 (n.29 parte)	1.693,87 mq.	0,05	84,69 mq.
04)	P.T.	Giardino mappale n..4261 (n.29 parte)	856,85 mq.	0,05	42,84 mq.
SUPERFICI TOTALI			3.251,70 mq.	.....	309,67 mq.

In cui:

S.L.R.: Superficie lorda residenziale

S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale

Coeff.: Coefficienti di equiparazione

S.C. : Superficie commerciale



❖ **LOTTO NR.02:**

TERRENO BOSCATO (Rif.: Mappale n.1515)

Q.ta Proprietà: 1/1

Tabella B1)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità	Classe	Sup.Cat. (Ha)
01)	1	1515	Castagneto	1	00.08.67
SUPERFICIE TOTALE					867 mq.

In cui:

Sup.Cat.: Superficie catastale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione fotografica acquisita (Cfr. Allegati n.02 e n.03).

OSSERVAZIONI:

Rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito, per quanto concerne il solo LOTTO NR.1, si siano rilevate alcune importanti differenze fra quanto effettivamente presente in loco, quanto dichiarato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso l'U.T.C. di Pian Camuno e quanto denunciato presso l'Ufficio del Territorio di Brescia.

Diffomità che renderanno necessario inoltrare al Comune di Pian Camuno apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili, demolire quelle non sanabili, e presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.

3. LA VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Luigi Grasso Biondi – Notaio in Brescia – in data 22 febbraio 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che i debitori esecutati sono **contitolari "pro quota" del diritto di piena ed esclusiva proprietà indivisa di tutti gli immobili staggiti** in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Successione "ex lege" del Sig. ██████████ apertasi il 05.06.1998 di cui alla dichiarazione registrata a Breno il 04.12.1998 al n.87 Vol. 164**
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21.05.2002 Rep. n.117728 Notaio Dott. Arrigo Staffieri di Pisogne (trascritta a Breno il 14.06.2002 ai nn. 4147 R.G. / 3259 R.P. e successivamente rettificata per errata indicazione della quota ceduta il 11.01.2008 ai nn.298 R.G. / 233 R.P.).**
- Accettazione tacita di eredità del 21.02.2008 Rep. n.131610/27485 Notaio Dott. Arrigo Staffieri di Pisogne (trascritta a Breno il 15.12.2016 ai nn. 6756 R.G. / 5167 R.P.);**

E, più precisamente, alla data odierna:

1. **La Sig.ra ██████████ è comproprietaria indivisa degli immobili staggiti per una quota di 3/9 (tre noni);**
2. **Il Sig. ██████████ è comproprietario indiviso degli immobili staggiti per una quota pari a 4/9 (quattro noni);**
3. **La Sig.ra ██████████ è comproprietaria indivisa degli immobili staggiti per una quota pari a 2/9 (due noni).**



OSSERVAZIONI:

La Sig.ra [REDACTED], oltre ad essere comproprietaria "pro quota" di tutti i beni staggiti per la quota di 3/9 (tre noni), in qualità di coniuge superstite del Signor [REDACTED], su alcuni degli immobili descritti gode anche "ex lege" del "diritto reale di abitazione sulla casa destinata a residenza familiare" a Lei riservato per legge ai sensi dell'art.540 C.C. che, però, nulla si ritiene rilevante in questa sede essendo Lei stessa uno dei debitori esecutati.

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

LOTTO NR.01:

Con riferimento agli immobili che ne fanno parte, dai certificati rilasciati dal competente Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate il 03 febbraio 2017 con Prot. n.0014056 e il 21 dicembre 2017 con Prot. n.0175986 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a quest'ultima data, a nome dei debitori esecutati, in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita.

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che sia la villa che il piccolo fabbricato accessorio, nelle parti ultimate, sembrano essere normalmente utilizzati dal Sig. [REDACTED] che qui vi risulta essere residente con la propria famiglia composta dallo stesso e da una figlia minore.

LOTTO NR.02:

Con riferimento all'unico immobile che ne fa parte, dal certificato rilasciato dal competente Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate il 21 dicembre 2017 con Prot. n.0175986 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a quest'ultima data, a nome dei debitori esecutati, in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita.

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che il terreno boscato in questione (Mappale n.1515) sembra versare in condizioni di totale abbandono.

5. LA RISPONDEZZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato:

CHE tutte le UU.II.UU. staggite (Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12 del Fg.3 del catasto fabbricati del Comune di Pian Camuno), attualmente, sono così catastalmente intestate:

- ❖ Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 3/9
- ❖ Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 4/9
- ❖ Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 2/9



- CHE** tutti i terreni staggiti (Mappali n.1515, n.4259 e n.4261, del Fg.1 del catasto terreni del Comune di Pian Camuno), attualmente, sono così catastalmente intestati:
- ❖ Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 3/9
 - ❖ Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 4/9
 - ❖ Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] Proprietà per 2/9

OSSERVAZIONI:

LOTTO NR.01:

Con riferimento agli immobili staggiti catastalmente identificati con le Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12, al relativo B.C.N.C. di cui al Sub.8 ed agli adiacenti terreni di cui ai mappali n.4259 e 4261, nel corso del sopralluogo effettuato in sito si sono rilevate alcune importanti differenze fra quanto effettivamente presente in loco, quanto rappresentato in mappa di Catasto Terreni, quanto dichiarato presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in fase di accatastamento nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.000129755 del 05.04.2002 e – ove redatte – nelle rispettive schede planimetriche a firma del Geom. Balzarini Angelo Francesco.

Difficoltà che, per quanto concerne gli immobili ubicati sul mappale n.327, interessano:

- i locali di deposito siti al piano terra (Particella n.327 Sub.9) per la diversa divisione dei locali interni e la diversa destinazione di alcune stanze;
- il più grande dei locali di deposito ubicati al primo piano (Rif.: Particella n.327 Sub.11) per la diversa perimetrazione dello stesso in prossimità della principale porta di accesso e l'errato inserimento / assenza di alcuni dei pilastri interni alla stanza;
- l'abitazione sita al piano primo e secondo (Rif.: Particella n.327 Sub.12) per la diversa distribuzione di alcuni locali interni del primo e del secondo piano, per l'esclusione dall'appartamento di una parte dell'atrio sito al primo piano attribuita al Sub.8 (B.C.N.C.) e per il fatto che anziché considerare due diversi alloggi rispettivamente ubicati al primo ed al secondo piano dell'edificio (ex Subb.6 e 7) si è considerata un'unica unità immobiliare;
- la mancata variazione della Particella n.327 Sub.10 (ancora accatastata in Cat. F/3 – in corso di costruzione) a seguito dell'ultimazione delle opere eseguite;
- l'omesso accatastamento della piscina interrata esterna e del vicino piccolo fabbricato accessorio insistenti sul Sub.8 (B.C.N.C. ai Subb.9, 10, 11 e 12).

e, per quanto concerne gli immobili ubicati sui mappali n.4259 e n.4261, interessano:

- l'omesso accatastamento del campo da tennis insistente su parte dei mappali n.4259 e 4261 e del vicino piccolo fabbricato accessorio edificato sul mappale n.4261, destinato a deposito attrezzi.

LOTTO NR.02:

A seguito delle ispezioni eseguite presso i pubblici uffici e del sopralluogo effettuato in sito, con riferimento al Mappale n.1515, nulla si è rilevato in merito al corretto accatastamento del terreno in questione se non il fatto che sullo stesso, ad oggi, è in essere una coltura più assimilabile al "bosco ceduo" che al "castagneto".

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, al riguardo dei lotti di vendita previsti si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:



LOTTO NR.01:

Fig.3 Catasto Fabbricati:

- Particella n.327 Sub.9 (magazzino) **NON REGOLARE**
- Particella n.327 Sub.10 (in corso di costruzione) **NON REGOLARE**
- Particella n.327 Sub.11 (deposito) **NON REGOLARE**
- Particella n.327 Sub.12 (abitazione) **NON REGOLARE**

Fig.1 Catasto Terreni:

- Mappale n.4259 (Semiativo Cl.2 – Ha 00.23.00) **NON REGOLARE**
- Mappale n.4261 (Semiativo Cl.2 – Ha 00.08.60) **NON REGOLARE**

Da cui si può dedurre – come in effetti si deduce – che il LOTTO NR.01, nel suo insieme, non è provvisto di regolarità catastale.

LOTTO NR.02:

Fig.1 Catasto Terreni:

- Mappale n.1515 (Castagneto Cl.2 – Ha 00.08.67) **REGOLARE**

Da cui si può dedurre – come in effetti si deduce – che il LOTTO NR.02, è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

LOTTO NR.01:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Pian Camuno, e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U. è risultato che gli immobili staggiti sono stati edificati in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n.6** (Prot. n.3130 – R.C. n.6) rilasciata dal Sindaco di Pian Camuno al Sig. ██████████ in data 16.02.1969 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e laboratorio in località Carretti;
- Licenza Edilizia n.23** (Prot. n.2236 – R.C. 441) rilasciata dal Sindaco di Pian Camuno al Sig. ██████████ in data 30.06.1972 per modifica in aggiunta al progetto di cui alla licenza ed. n..6/'69;

Dall'Ufficio Tecnico Comunale sono state anche rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti gli immobili in questione che, però, in quanto annullate e/o mai completate non hanno mai sortito alcun effetto autorizzativo.

LOTTO NR.02:

Il terreno di cui al mappale n.1515 C.T. risulta scevro della presenza di qualsivoglia costruzione e/o manufatto.

Coerentemente, al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Pian Camuno e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U. non è risultato esservi alcuna pratica edilizia inerente il sito.



OSSERVAZIONI:

□ **LOTTO NR.01:**

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sito si sono rilevate alcune differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie visionate presso l'U.T.C. di Pian Camuno.

Differenze che interessano:

- **L'edificio principale** per una serie di interventi edilizi che interessano gran parte dello stabile e, più precisamente: un piccolo ampliamento del fabbricato eseguito al piano terra, la realizzazione di una nuova piscina, la diversa distribuzione degli spazi interni, il rifacimento della maggior parte degli impianti tecnologici, la variata posizione e dimensione di alcune delle aperture esterne e la variata destinazione d'uso di alcune aree dell'immobile; lavori non precisamente databili eseguiti nel corso del tempo e, in buona parte, non ancora ultimati
- **la piscina esterna ed il vicino fabbricato accessorio** per l'edificazione degli stessi in assenza della necessaria autorizzazione edilizia in epoca passata non certa che, dalla visione dell'archivio regionale delle "ortofoto" disponibile online, può essere indicativamente ricondotta allo stesso periodo in cui è stato realizzato il vicino fabbricato principale (ante 1975).
- **Il campo da tennis e il vicino deposito attrezzi** per l'edificazione degli stessi in assenza della necessaria autorizzazione edilizia in epoca passata non certa che, dalla visione dell'archivio regionale delle "ortofoto" disponibile online, può essere indicativamente ricondotta al periodo intercorrente fra l'anno 1975 e l'anno 1998 per la quanto concerne la realizzazione del campo da tennis e al periodo intercorrente fra l'anno 2007 e l'anno 2012 per la costruzione del vicino deposito attrezzi.

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'U.T.C. di Pian Camuno, si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

- **Le difformità riscontrate nell'edificio principale** (edificate in assenza di titolo su un immobile attualmente ubicato in zona "B1 - ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio"), **in quanto ritenute sanabili, POTRANNO ESSERE SANATE** presentando presso il Comune di Pian Camuno apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in difformità (diversa distribuzione degli spazi interni, cambiamento di destinazione, ecc.),
Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.
- **Le difformità riguardanti l'edificazione della piscina interrata esterna e del vicino fabbricato accessorio, del campo da tennis e del vicino deposito attrezzi** (che "sic rebus stantibus" risultano essere stati realizzati "ex novo" in assenza di titolo autorizzativo e sono attualmente ubicati in zona di "Rispetto dello abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato"), **in quanto ritenuti non sanabili, NON POTRANNO ESSERE SANATE e gli immobili dovranno essere demoliti.**

Quanto sopra in considerazione delle normative attualmente vigenti e, in particolare, della possibilità / impossibilità di soddisfare la cosiddetta clausola della "doppia verifica di conformità"; l'indispensabile condizione secondo cui, in caso di sanatoria, le opere eseguite in assenza di preventiva autorizzazione / permesso possono essere sanate solo se conformi alle norme in vigore al momento in cui sono state realizzate ed a quelle vigenti nel momento in cui viene rilasciata la sanatoria.



□ **LOTTO NR.02:**

Nessuna osservazione viene fatta in merito al terreno di cui al mappale n.1515 C.T. su cui, come già detto, non insiste alcun manufatto e/o costruzione.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo dei due distinti lotti di vendita si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

□ **LOTTO NR.01:**

- Fabbricato principale: NON REGOLARE (sanabile)
- Piscina e vicino fabbricato accessorio: NON REGOLARE (non sanabile)
- Campo da tennis e vicino dep. attrezzi: NON REGOLARE (non sanabile)

Da cui si può dedurre – come in effetti si deduce – che il LOTTO NR.01, non è provvisto di regolarità urbanistico-edilizia.

□ **LOTTO NR.02:**

- Solo terreno: REGOLARE

Da cui si può dedurre – come in effetti si deduce – che il LOTTO NR.02, è provvisto di regolarità urbanistico-edilizia.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Dalle ispezioni effettuate, in merito al solo edificio principale, è risultato che in data **01 dicembre 1970** l'allora Sindaco pro tempore del Comune di Pian Camuno, con riferimento alle opere di nuova costruzione di cui alla licenza di costruzione n.6 del 30.01.1969, ha emesso un certificato di abitabilità per la parte destinata ad abitazione ed un certificato di agibilità per quella destinata a laboratorio;

In considerazione della tipologia e dell'entità dei lavori eseguiti in seguito a tali rilasci, si ritiene tuttavia che i suddetti certificati non siano più validi e, pertanto, si considereranno gli immobili sprovvisti di tale documento. (Cfr. Allegato n.06)

Al riguardo dei due piccoli fabbricati accessori edificati nei pressi della piscina esterna (Mappale n.327) e del campo da tennis (Mappale n.4261) non è stato trovato alcun certificato di agibilità.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni su cui sorgono gli immobili:

- In data **01.02.2017** (Prot. n.000787) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Pian Camuno il **Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)** per il terreno su cui si trovano gli immobili staggiti (Particella n.327) e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.0000831 del 02.02.2017) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area catastalmente censita con il Mappale n.327 del foglio logico n.1 (foglio fisico n.3) del N.C.T. del Comune Censuario di Pian Camuno, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

❖ In parte **“Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato”** con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente fascia di rispetto stradale;*
- *Parzialmente fascia di rispetto ferroviario;*

(... continua ...)



- *Parzialmente Zona di danno – area inizio letalità – R=199 mt. (condizioni atmosferiche F2) ai sensi dell’elaborato tecnico di rischio incidente rilevante – stabilimento Liquigas S.p.A. (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i. – D.g.r. n.3753 del 11.07.2012);*
- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente Classe 2g,n,l e 2g,n,u (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*

❖ In parte “**B1 ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio**” con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente fascia di rispetto ferroviario;*
- *Parzialmente Zona di danno – area inizio letalità – R=199 mt. (condizioni atmosferiche F2) ai sensi dell’elaborato tecnico di rischio incidente rilevante – stabilimento Liquigas S.p.A. (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i. – D.g.r. n.3753 del 11.07.2012);*
- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente Classe 2g,n,l e 2g,n,u (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*

□ **In data 15.12.2017, successivamente alla prima richiesta giudiziale di integrazione della perizia**, con nota Prot. n.0009425 si è chiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di Pian Camuno il rilascio di un nuovo **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** includendo nella richiesta, oltre al precedente appezzamento in cui si trovano i primi edifici staggiti (Particella n.327), anche gli altri terreni inseriti nella procedura (Mappali n.1515, n.4259 e n.4261) e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.0009525 del 20.12.2017);

□ **In data 03.09.2018, successivamente alla seconda richiesta giudiziale di integrazione della perizia**, con nota Prot. n.0006640 si è chiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di Pian Camuno il rilascio di un nuovo **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**;

Il documento (Rif.: Prot. n.0006649 del 04.09.2018), che si allega in copia, conferma quanto già certificato dal precedente (Rif.: Prot n.0009525 del 20.12.2017) e, cioè:

□ **LOTTO NR.01:**

□ **L’area catastalmente censita con il Mappale n.327 del foglio logico n.1 (foglio fisico n.103) del N.C.T. del Comune Censuario di Pian Camuno**, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

❖ In parte “**Rispetto dell’abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato**” con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente fascia di rispetto stradale;*
- *Parzialmente fascia di rispetto ferroviario;*
- *Parzialmente Zona di danno – area inizio letalità – R=199 mt. (condizioni atmosferiche F2) ai sensi dell’elaborato tecnico di rischio di incidente rilevante dello stabilimento Liquigas S.p.A. (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i. – D.g.r. n.3753 del 11.07.2012);*
- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente Classe 2g,n,l e 2g,n,u (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*

❖ In parte “**B1 ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio**” con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente fascia di rispetto ferroviario;*
- *Parzialmente Zona di danno – area inizio letalità – R=199 mt. (condizioni atmosferiche F2) ai sensi dell’elaborato tecnico di rischio di incidente rilevante dello stabilimento Liquigas S.p.A. (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i. – D.g.r. n.3753 del 11.07.2012);*
- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente Classe 2g,n,l e 2g,n,u (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*



- **L'area catastalmente censita con i Mappali n.4259 e n.4261 del foglio logico n.1 (foglio fisico n.103) del N.C.T. del Comune Censuario di Pian Camuno, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, hanno la seguente destinazione urbanistica:**

- ❖ **“Rispetto dell’abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato” con i seguenti vincoli:**

- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente elettrodotta n.209 e relativa fascia di rispetto di 10m (Terna ente gestore);*
- *Classe 2g,n,l (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*

(Cfr. Allegato n.06)

- **LOTTO NR.02:**

- **L'area catastalmente censita con il Mappale n.1515 del foglio logico n.1 (foglio fisico n.104) del N.C.T. del Comune Censuario di Pian Camuno, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, ha la seguente destinazione urbanistica:**

- **“E1 aree agricole” con i seguenti vincoli:**

- *Parzialmente idrogeologico ai sensi dell'art.44 della L.R. n.31 del 05/12/2008;*
- *Parzialmente ambientale punto 1 lett. g) dell'art.142 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 (terreni ricoperti da bosco ceduo);*
- *Zona 1 ai sensi della L.267/'98;*
- *Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni).*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dopo aver preso visione degli atti di causa, con riferimento ai soggetti eseguiti ed agli immobili staggiti, in data 01 febbraio 2017 si sono effettuate le necessarie ispezioni presso il competente Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenda delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno.

Le stesse, a seguito delle due richieste giudiziali di integrazione della perizia sono state ripetute:

- **Una prima volta**, per nominativo, in data 06 febbraio 2018 e, per immobile, in data 12 febbraio 2018
- **Una seconda**, per immobile, in data 03 settembre 2018.

Si è così potuto rilevare che, alla data dell'ultima visura effettuata, i beni eseguiti erano interessati dalle seguenti formalità:

In ordine cronologico:

- **LOTTO NR.01:**

- a) **Catasto Fabbricati: Fg.3 – Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12:**

- ❖ **TRASCRIZIONE del 14.06.2002:**

Registro Particolare n.3259 / Registro Generale n.4147

ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA

Pubblico Ufficiale: Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)

Repertorio n.: 117728 del 22.05.2002

Documenti successivi correlati: Trascrizione n.233 del 11.01.2008



- ❖ **ISCRIZIONE del 01.07.2005:**
Registro Particolare n.938 / Registro Generale n.5381
IPOTECA LEGALE a norma art.77 D.P.R. 29.09.1973 n.602
Pubblico Ufficiale: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.
Repertorio n.: 14878/22 del 27.06.2005
Doc. succ. correlati: Annotazione n.313 del 15.05.2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ❖ **Rettifica a TRASCRIZIONE del 11.01.2008:**
Registro Particolare n.233 / Registro Generale n.298
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale: Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)
Repertorio n.: 117728 del 21.05.2002
Formalità di riferimento: Trascrizione n.3259 del 2002

- ❖ **ISCRIZIONE del 27.02.2008:**
Registro Particolare n.204 / Registro Generale n.1455
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Pubblico Ufficiale: Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)
Repertorio n.: 131610/27485 del 21.02.2008

- ❖ **ISCRIZIONE del 27.02.2008:**
Registro Particolare n.205 / Registro Generale n.1455
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Pubblico Ufficiale: Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)
Repertorio n.: 131611/27486 del 21.02.2008

- ❖ **ISCRIZIONE del 04.09.2009:**
Registro Particolare n.911 / Registro Generale n.5627
IPOTECA LEGALE a norma art.77 D.P.R. 29.09.1973 n.602
Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ESATRI S.P.A.
Repertorio n.: 11039/22 del 01.09.2009

- ❖ **ISCRIZIONE del 11.11.2011:**
Registro Particolare n.1051 / Registro Generale n.6943
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BRESCIA
Repertorio n.: 309/2011 del 04.10.2011
Doc. succ. correlati: Annotazione n.258 del 02.05.2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ❖ **ISCRIZIONE del 07.10.2013:**
Registro Particolare n.625 / Registro Generale n.5486
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE VOLONTARIA
A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI GIA' ASSUNTE
Pubblico Ufficiale: Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)
Repertorio n.: 138980/31160 del 30.09.2013

- ❖ **ISCRIZIONE del 06.11.2015:**
Registro Particolare n.720 / Registro Generale n.6240
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **8584/2015 del 29.10.2015**

❖ **TRASCRIZIONE del 19.01.2016:**

Registro Particolare n.148 / Registro Generale n.211
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: **UFFICIALI GIUDIZIARI**
Repertorio n.: **16599 del 29.12.2015**

❖ **ISCRIZIONE del 16.11.2016:**

Registro Particolare n.808 / Registro Generale n.6091
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **6865/2016 del 04.11.2016**

❖ **TRASCRIZIONE del 15.12.2016:**

Registro Particolare n.5167 / Registro Generale n.6756
ATTO PER CAUSA DI MORTE
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **131610/27485 del 21.02.2008**

❖ **TRASCRIZIONE del 01.06.2017:**

Registro Particolare n.2457 / Registro Generale n.3367
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: **UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA**
Repertorio n.: **5099/2017 del 18.04.2017**

b) **Catasto Terreni: Fg.1 – Mappali n.4259 e n.4261:**

❖ **TRASCRIZIONE del 14.06.2002:**

Registro Particolare n.3259 / Registro Generale n.4147
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **117728 del 22.05.2002**
Documenti successivi correlati: **Trascrizione n.233 del 11.01.2008**

❖ **Rettifica a TRASCRIZIONE del 11.01.2008:**

Registro Particolare n.233 / Registro Generale n.298
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **117728 del 21.05.2002**
Formalità di riferimento: **Trascrizione n.3259 del 2002**

❖ **ISCRIZIONE del 11.11.2011:**

Registro Particolare n.1051 / Registro Generale n.6943
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **309/2011 del 04.10.2011**
Doc. succ. correlati: **Annotazione n.258 del 02.05.2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)**



❖ **ISCRIZIONE del 07.10.2013:**

Registro Particolare n.625 / Registro Generale n.5486
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **COSTITUZIONE VOLONTARIA**
A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI GIA' ASSUNTE
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **138980/31160 del 30.09.2013**

❖ **ISCRIZIONE del 06.11.2015:**

Registro Particolare n.720 / Registro Generale n.6240
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **8584/2015 del 29.10.2015**

❖ **ISCRIZIONE del 16.11.2016:**

Registro Particolare n.808 / Registro Generale n.6091
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **6865/2016 del 04.11.2016**

❖ **TRASCRIZIONE del 01.06.2017:**

Registro Particolare n.2457 / Registro Generale n.3367
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: **UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA**
Repertorio n.: **5099/2017 del 18.04.2017**

❖ **TRASCRIZIONE del 08.03.2018:**

Registro Particolare n.1136 / Registro Generale n.1465
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: **UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA**
Repertorio n.: **594/2018 del 17.01.2018**

□ **LOTTO NR.02:**

a) **Catasto Terreni: Fg.1 – Mappale n.1515:**

❖ **TRASCRIZIONE del 14.06.2002:**

Registro Particolare n.3259 / Registro Generale n.4147
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **117728 del 22.05.2002**
Documenti successivi correlati: **Trascrizione n.233 del 11.01.2008**

❖ **Rettifica a TRASCRIZIONE del 11.01.2008:**

Registro Particolare n.233 / Registro Generale n.298
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **117728 del 21.05.2002**
Formalità di riferimento: **Trascrizione n.3259 del 2002**



❖ **ISCRIZIONE del 11.11.2011:**

Registro Particolare n.1051 / Registro Generale n.6943
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **309/2011 del 04.10.2011**
Doc. succ. correlati: **Annotazione n.258 del 02.05.2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

❖ **ISCRIZIONE del 07.10.2013:**

Registro Particolare n.625 / Registro Generale n.5486
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **COSTITUZIONE VOLONTARIA**
A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI GIA' ASSUNTE
Pubblico Ufficiale: **Dott. ARRIGO STAFFIERI (Notaio)**
Repertorio n.: **138980/31160 del 30.09.2013**

❖ **ISCRIZIONE del 06.11.2015:**

Registro Particolare n.720 / Registro Generale n.6240
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **8584/2015 del 29.10.2015**

❖ **ISCRIZIONE del 16.11.2016:**

Registro Particolare n.808 / Registro Generale n.6091
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
Repertorio n.: **6865/2016 del 04.11.2016**

❖ **TRASCRIZIONE del 01.06.2017:**

Registro Particolare n.2457 / Registro Generale n.3367
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: **UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA**
Repertorio n.: **5099/2017 del 18.04.2017**

❖ **TRASCRIZIONE del 08.03.2018:**

Registro Particolare n.1136 / Registro Generale n.1465
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: **UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA**
Repertorio n.: **594/2018 del 17.01.2018**

Dalle ispezioni effettuate è dunque risultato che gli immobili staggiti, alla data del **03.09.2018** (data dell'ultima ispezione), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

□ **LOTTO NR.01**

a) **Catasto Fabbricati: Fg.3 – Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12:**

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** per un totale di **1.500.000,00 Euro** e della durata di **19 anni e 11 mesi** – giusto atto notarile pubblico del **21 febbraio 2008** Rep. n.131610/27485 **Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne**



(Bs) iscritta a Breno il 27 febbraio 2008 ai nn.1455 R.G. / 204 R.P. – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), P.zza della Repubblica n.2.

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito** per un totale di 700.000,00 Euro e della durata di 1 anno e 7 mesi – giusto atto notarile pubblico del 21 febbraio 2008 Rep. n.131611/27486 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) iscritta a Breno il 27 febbraio 2008 ai nn.1455 R.G. / 205 R.P. – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), P.zza della Repubblica n.2.
- ❖ **IPOTECA LEGALE a' norma art.77 D.P.R. 29.09.1973 n.602** per un totale di 57.510,16 Euro – giusto atto amministrativo del 01.09.2009 Rep. n.11039/22 Equitalia Esatri S.p.a iscritta a Breno il 04.09.2009 ai nn.5627 R.G. / 911 R.P. – a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. (Codice Fiscale: 09 816 500 152) con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Cefalonia, n.49.

Ipoteca gravante per 2222/10.000 sulla sola Particella 327 Sub.9

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di obbligazioni già assunte** per un totale di 100.000,00 Euro – giusto atto notarile pubblico del 30 settembre 2013 Rep. n.138990/31160 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) iscritta a Breno il 07 ottobre 2013 ai nn.5486 R.G. / 625 R.P. – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** per un totale di 26.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 29.10.2015 Rep. n.8584/2015 del Tribunale di Brescia iscritta a Breno il 06.11.2015 ai nn.6240 R.G. / 720 R.P. – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
- ❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per Verbale di Pignoramento Immobili** – giusto atto giudiziario del 29.12.2015 Rep. n.16599 degli Ufficiali Giudiziari trascritto a Breno il 19.01.2016 ai nn. 211 R.G. / 148 R.P. – a favore di UBI FINANCE S.R.L. con sede in Milano (Cod. Fisc.: 06 132 280 964).
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** per un totale di 900.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 04.11.2016 Rep. n.6865/2016 del Tribunale di Brescia iscritta a Breno il 16.11.2016 ai nn.6091 R.G. / 808 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) con sede in Sondrio e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza Ronchi n.4.
- ❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per Verbale di Pignoramento Immobili** – giusto atto giudiziario del 18 aprile 2017 Rep. n.5099/2017 della UNEP Corte d'Appello di Brescia trascritto a Breno il 01.06.2017 ai nn. 3367 R.G. / 2457 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) a carico della quota di proprietà indivisa pari a 3/9 (tre noni) di spettanza della Sig.ra [REDACTED] e della quota di proprietà indivisa pari a 4/9 (quattro noni) di spettanza del Sig. [REDACTED].

Sezione D: Non si trascrive il pignoramento sulle quote di [REDACTED] per mancato perfezionamento della notifica del verbale di pignoramento.



b) **Catasto Terreni: Fg.1 – Mappali n.4259 e n.4261:**

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di obbligazioni già assunte per un totale di 100.000,00 Euro – giusto atto notarile pubblico del 30 settembre 2013 Rep. n.138990/31160 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) **iscritta a Breno il 07 ottobre 2013 ai nn.5486 R.G. / 625 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo per un totale di 26.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 29.10.2015 Rep. n.8584/2015 del Tribunale di Brescia **iscritta a Breno il 06.11.2015 ai nn.6240 R.G. / 720 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo per un totale di 900.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 04.11.2016 Rep. n.6865/2016 del Tribunale di Brescia **iscritta a Breno il 16.11.2016 ai nn.6091 R.G. / 808 R.P.** – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) con sede in Sondrio e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza Ronchi n.4.
- ❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili – giusto atto giudiziario del 18 aprile 2017 Rep. n.5099/2017 della UNEP Corte d'Appello di Brescia trascritto a Breno il 01.06.2017 ai nn. 3367 R.G. / 2457 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) a carico della quota di proprietà indivisa pari a 3/9 (tre noni) di spettanza della Sig.ra [REDACTED] e della quota di proprietà indivisa pari a 4/9 (quattro noni) di spettanza del Sig. [REDACTED].

Sezione D: Non si trascrive il pignoramento sulle quote di [REDACTED] per mancato perfezionamento della notifica del verbale di pignoramento.

- ❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili – giusto atto giudiziario del 17 gennaio 2018 Rep. n.594/2018 della UNEP Corte d'Appello di Brescia trascritto a Breno il 08.03.2018 ai nn. 1465 R.G. / 1136 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) a carico della quota di proprietà indivisa pari a 2/9 (due noni) di spettanza della Sig.ra [REDACTED].

□ **LOTTO NR.02:**

a) **Catasto Terreni: Fg.1 – Mappale n.1515:**

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di obbligazioni già assunte per un totale di 100.000,00 Euro – giusto atto notarile pubblico del 30 settembre 2013 Rep. n.138990/31160 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) **iscritta a Breno il 07 ottobre 2013 ai nn.5486 R.G. / 625 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo per un totale di 26.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 29.10.2015 Rep. n.8584/2015 del Tribunale di Brescia **iscritta a Breno il 06.11.2015 ai nn.6240 R.G. / 720 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.



- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo per un totale di 900.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 04.11.2016 Rep. n.6865/2016 del Tribunale di Brescia iscritta a Breno il 16.11.2016 ai nn.6091 R.G. / 808 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) con sede in Sondrio e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza Ronchi n.4.
- ❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili – giusto atto giudiziario del 18 aprile 2017 Rep. n.5099/2017 della UNEP Corte d'Appello di Brescia trascritto a Breno il 01.06.2017 ai nn. 3367 R.G. / 2457 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) a carico della quota di proprietà indivisa pari a 3/9 (tre noni) di spettanza della Sig.ra [REDACTED] e della quota di proprietà indivisa pari a 4/9 (quattro noni) di spettanza del Sig. [REDACTED].

Sezione D: Non si trascrive il pignoramento sulle quote di [REDACTED] per mancato perfezionamento della notifica del verbale di pignoramento.

- ❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili – giusto atto giudiziario del 17 gennaio 2018 Rep. n.594/2018 della UNEP Corte d'Appello di Brescia trascritto a Breno il 08.03.2018 ai nn. 1465 R.G. / 1136 R.P. – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) a carico della quota di proprietà indivisa pari a 2/9 (due noni) di spettanza della Sig.ra [REDACTED].

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste che, compatibilmente con la data di stesura delle due "certificazioni notarili" presenti in atti (rispettivamente redatte dal Dott. Luigi Grasso Biondi – Notaio in Brescia – in data 22.02.2016 e dal Dott. Giovanni Posio – Notaio in Brescia – il 27.07.2017) hanno trovato riscontro anche in tali documenti.

Pertanto, ad eccezione di quelle sopra descritte, alla data del 03 settembre u.s., sugli immobili in questione non risultano gravare altre formalità pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI:

Per ogni conseguente effetto ed attenzione al riguardo, si ritiene d'obbligo evidenziare come seppure tutti i beni immobili staggiti risultino essere stati pignorati e, dunque, nulla osta al prosieguo della procedura, quelli di cui alle Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12 lo sono stati per intero dalla U.B.I FINANCE S.r.l. e per 7/9 (sette noni) dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.A. mentre, quelli di cui ai mappali n.4259, n.4261 e n.1515 per intero solo da quest'ultima.

Quanto sopra nonostante l'ipoteca giudiziale iscritta dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.A. riguardi tutti gli immobili in questione (non solo i terreni di cui ai mappali n.4259, n.4261 e n.1515, ma anche le Particelle n.327 Subb.9, 10, 11 e 12) e, pertanto, con la precisazione che qualora la procedura non cancellasse per intero la relativa trascrizione, alcuni dei beni (Particelle n.327 Subb.9, 10, 11 e 12) rimarrebbero formalmente gravati della residua quota d'ipoteca in capo alla Sig.ra Maggioni Michela.

8. **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI – anche di natura condominiale – GRAVANTI SUI BENI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico

Al riguardo si relaziona quanto segue:



a) **Gli oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:**

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo dell'unico lotto di vendita in questione si può schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.01:

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili in questione presentando:

- presso il Comune di Pian Camuno** apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in difformità (diversa distribuzione degli spazi interni, cambiamento di destinazione, ecc.) e procedendo alla demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili (la piscina esterna interrata ed il vicino fabbricato accessorio – il campo da tennis ed il vicino deposito attrezzi).
- presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita variazione catastale delle unità immobiliari.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle connesse pratica edilizie e catastali che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione, possono essere stimati in:

Euro 81.557,50

(Euro Ottantunomilacinquecentocinquantesette/50)

Tale somma, nel prosieguo della presente perizia, verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.01** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

LOTTO NR.02:

Trattandosi di un semplice terreno boscato (Mappale n.1515) su cui non si è riscontrato alcun tipo di difformità edilizia, **non vi è la presenza di alcun onere inerente la regolarizzazione edilizia e catastale.**

Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scritture di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

b) **Gli oneri di natura condominiale:**

LOTTO NR.01:

Con riferimento alle porzioni immobiliari che ne fanno parte, dalle informazioni assunte non è emersa la costituzione di alcun condominio; **pertanto, a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**



LOTTO NR.02:

Trattandosi di un terreno boscato, a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.

c) **Altri vincoli:**

LOTTO NR.01:

Come già precisato in precedenza, alcuni degli immobili staggiti insistenti sulla Particella n.327 sono, di fatto, gravati dal diritto reale di abitazione sulla casa destinata a residenza familiare riservato per legge, a titolo di legato, al coniuge superstite ai sensi dell'art.540 C.C.; circostanza che, però, in questo caso nulla rileva in quanto il coniuge superstite (Sig.ra [REDACTED]) è Lei stessa uno dei debitori eseguiti.

Tutti gli immobili staggiti che fanno parte del lotto risultano inoltre essere soggetti alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone e le classi in cui risultano essere effettivamente compresi e/o classificati.

Norme e vincoli che si trovano sommariamente elencati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e che trovano puntuale riscontro in tutta la richiamata normativa e legislazione:

L'area di cui al Mappale n.327 e tutti gli immobili quivi insistenti, secondo quanto previsto dal vigente P.G.T., risultano dovere essere soggetti alle N.T.A. che riguardano le seguenti zone urbanistiche omogenee:

❖ **In parte "Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato"** con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente fascia di rispetto stradale;*
- *Parzialmente fascia di rispetto ferroviario;*
- *Parzialmente Zona di danno – area inizio letalità – R=199 mt. (condizioni atmosferiche F2) ai sensi dell'elaborato tecnico di rischio di incidente rilevante dello stabilimento Liquigas S.p.A. (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i. – D.g.r. n.3753 del 11.07.2012);*
- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente Classe 2g,n,l e 2g,n,u (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*

❖ **In parte "B1 ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio"** con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente fascia di rispetto ferroviario;*
- *Parzialmente Zona di danno – area inizio letalità – R=199 mt. (condizioni atmosferiche F2) ai sensi dell'elaborato tecnico di rischio di incidente rilevante dello stabilimento Liquigas S.p.A. (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i. – D.g.r. n.3753 del 11.07.2012);*
- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente Classe 2g,n,l e 2g,n,u (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*

L'area di cui ai Mappali n.4259 e n.4261 e tutti gli immobili quivi insistenti, secondo quanto previsto dal vigente P.G.T., risultano dovere essere soggetta alle N.T.A. che riguardano la seguente zona urbanistica omogenea:

❖ **"Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato"** con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente allevamenti e relative fasce di rispetto (100 m);*
- *Parzialmente elettrodotta n.209 e relativa fascia di rispetto di 10m (Terna ente gestore);*
- *Classe 2g,n,l (fattibilità con modeste limitazioni);*
- *Zona Z4a di pericolosità sismica locale.*



□ **LOTTO NR.02:**

Il terreno in questione risulta essere soggetto alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone e le classi in cui risulta essere effettivamente ricompreso e/o classificato:

Norme e vincoli che si trovano sommariamente elencati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e che trovano puntuale riscontro in tutta la richiamata normativa e legislazione.

Più precisamente:

- **L'area di cui al Mappale n.1515**, secondo quanto previsto dal vigente P.G.T., risulta dovere essere soggetta alle N.T.A. che riguardano la seguente zona urbanistica omogenea:

- **"E1 aree agricole"** con i seguenti vincoli:

- *Parzialmente idrogeologico ai sensi dell'art.44 della L.R. n.31 del 05/12/2008;*
- *Parzialmente ambientale p.to 1 lett. g) dell'art.142 D.Lgs. 22/01/2004 n.42 (terreni ricoperti da bosco ceduo);*
- *Zona 1 ai sensi della L.267/'98;*
- *Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni).*

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché i beni immobili facenti parte dei singoli lotti di vendita vengano trasferiti all'acquirente **liberi dalle formalità pregiudizievole gravante sugli stessi**, bisognerà che ad esclusiva cura e spese della procedura vengano cancellate:

□ **LOTTO NR.01:**

(Rif.: Catasto Fabbricati: Fg.3 – Particelle n.327 Subb.9, 10, 11 e 12)

(Rif.: Catasto Terreni: Fg.1 – Mappali n.4259 e n.4261)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di 1.500.000,00 Euro e della durata di 19 anni e 11 mesi – giusto atto notarile pubblico del 21 febbraio 2008 Rep. n.131610/27485 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) **iscritta a Breno il 27 febbraio 2008 ai nn. 1455 R.G. / 204 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Codice Fiscale: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per un totale di 700.000,00 Euro e della durata di 1 anno e 7 mesi – giusto atto notarile pubblico del 21 febbraio 2008 Rep. n.131611/27486 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) **iscritta a Breno il 27 febbraio 2008 ai nn. 1455 R.G. / 205 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Codice Fiscale: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2;
- **IPOTECA LEGALE** a' norma art.77 D.P.R. 29.09.1973 n.602 per un totale di 57.510,16 Euro – giusto atto amministrativo del 01.09.2009 Rep. n.11039/22 Equitalia Esatri S.p.a **iscritta a Breno il 04.09.2009 ai nn. 5627 R.G. / 911 R.P.** – a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. (Cod. Fisc.: 09 816 500 152) con sede in Milano (Mi) e domicilio ipotecario eletto in Brescia (Bs), Via Cefalonia, n.49.

Ipoteca gravante per 2222/10.000 sulla sola Particella n.327 Sub.9

(... continua ...)



- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di obbligazioni già assunte** per un totale di 100.000,00 Euro – giusto atto notarile pubblico del 30 settembre 2013 Rep. n.138990/31160 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) **iscritta a Breno il 07 ottobre 2013 ai nn. 5486 R.G. / 625 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2;
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** per un totale di 26.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 29.10.2015 Rep. n.8584/2015 del Tribunale di Brescia **iscritta a Breno il 06.11.2015 ai nn. 6240 R.G. / 720 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili – giusto atto giudiziario del 29.12.2015 Rep. n.16599 degli Ufficiali Giudiziari **trascritto a Breno il 19.01.2016 ai nn. 211 R.G. / 148 R.P.** – a favore di UBI FINANCE S.R.L. con sede in Milano (Cod. Fisc.: 06 132 280 964);
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** per un totale di 900.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 04.11.2016 Rep. n.6865/2016 del Tribunale di Brescia **iscritta a Breno il 16.11.2016 ai nn. 6091 R.G. / 808 R.P.** – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) con sede in Sondrio e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza Ronchi n.4;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili - giusto atto giudiziario del 18.04.2017 Rep. n.5099/2017 della UNEP Corte d'Appello di Brescia **trascritto a Breno il 01.06.2017 ai nn. 3367 R.G. / 2457 R.P.** – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149);
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili – giusto atto giudiziario del 17.01.2018 Rep. n.594/2018 della UNEP Corte d'Appello di Brescia **trascritto a Breno il 08.03.2018 ai nn. 1465 R.G. / 1136 R.P.** – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149).
- **LOTTO NR.02:**
(Rif. Catasto Terreni: Fg.1 – Mappale n.1515)
 - **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di obbligazioni già assunte** per un totale di 100.000,00 Euro – giusto atto notarile pubblico del 30 settembre 2013 Rep. n.138990/31160 Dott. Arrigo Staffieri, Notaio in Pisogne (Bs) **iscritta a Breno il 07 ottobre 2013 ai nn. 5486 R.G. / 625 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** per un totale di 26.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 29.10.2015 Rep. n.8584/2015 del Tribunale di Brescia **iscritta a Breno il 06.11.2015 ai nn. 6240 R.G. / 720 R.P.** – a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) con sede in Breno (Bs) e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza della Repubblica n.2.
 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** per un totale di 900.000,00 Euro – giusto atto giudiziario del 04.11.2016 Rep. n.6865/2016 del Tribunale di Brescia **trascritta a Breno il 16.11.2016 ai nn.6091 R.G. / 808 R.P.** – a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. (Cod. Fisc.: 00 053 810 149) con sede in Sondrio e domicilio ipotecario eletto in Breno (Bs), Piazza Ronchi n.4;



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili - giusto atto giudiziario del 18.04.2017 Rep. n.5099/2017 della UNEP Corte d'Appello di Brescia **trascritto a Breno il 01.06.2017 ai nn. 3367 R.G. / 2457 R.P.** - a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149);
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** per Verbale di Pignoramento Immobili - giusto atto giudiziario del 17.01.2018 Rep. n.594/2018 della UNEP Corte d'Appello di Brescia **trascritto a Breno il 08.03.2018 ai nn. 1465 R.G. / 1136 R.P.** - a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149);

OSSERVAZIONI:

Per ogni conseguente effetto ed attenzione al riguardo, si ritiene d'obbligo evidenziare come seppure tutti i beni immobili staggiti risultino essere stati pignorati e, dunque, nulla osta al prosieguo della procedura, quelli di cui alle Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12 lo sono stati per intero dalla U.B.I FINANCE S.r.l. e per 7/9 (sette noni) dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.A. mentre, quelli di cui ai mappali n.4259, n.4261 e n.1515 per intero solo da quest'ultima.

E cioè:

ex B.V.C. S.p.A. poi U.B.I. Finance S.r.l. (e per essa U.B.I. S.p.A.)		BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.A.				Note:
Rif.: Es. Imm. 33/2016		Rif.: Es. Imm. 540/2017		Rif.: Es. Imm. 203/2018		
Trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo	Trascrizione dell'atto di pignoramento (Quote colpite)	Trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo	Trascrizione dell'atto di pignoramento (Quote colpite)	Atto di precetto in rinnovazione nei confronti della Sig.ra Maggioni Michela (notifica perfezionata il 24.11.2017 ai sensi dell'art.100 p.e.c.)	Trascrizione dell'atto di pignoramento (Quote colpite)	
6240 R.G. 720 R.P. del 06.11.2015	211 R.G. 148 R.P. del 19.01.2016	6091 R.G. 808 R.P. del 16.11.2016	3367 R.G. 2457 R.P. del 01.06.2017		1465 R.G. 1136 R.P. del 08.03.2018	
Particella n.327 Sub. 9	1/1	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9			***
Particella n.327 Sub.10	1/1	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9			***
Particella n.327 Sub.11	1/1	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9			***
Particella n.327 Sub.12	1/1	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9			***
Mappale n.4259	==	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9		+ 2/9 = 1/1	
Mappale n.4261	==	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9		+ 2/9 = 1/1	
Mappale n.1515	==	1/1	3/9 + 4/9 = 7/9		+ 2/9 = 1/1	

In cui:

- ❖ 3/9 = Quota di proprietà indivisa della Sig.ra [REDACTED]
- ❖ 4/9 = Quota di proprietà indivisa del Sig. [REDACTED]
- ❖ 2/9 = Quota di proprietà indivisa della Sig.ra [REDACTED]
- ❖ 1/1 = Totalità del bene (3/9+4/9+2/9)

Quanto sopra nonostante l'ipoteca giudiziale iscritta dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.p.A. riguardi tutti gli immobili in questione (non solo i terreni di cui ai mappali n.4259, n.4261 e n.1515, ma anche le Particelle n.327 Subb.9, 10, 11 e 12) e, pertanto, con la precisazione che qualora la procedura non cancellasse per intero la relativa trascrizione, alcuni dei beni (Particelle n.327 Subb.9, 10, 11 e 12) rimarrebbero formalmente gravati della residua quota d'ipoteca in capo alla Sig.ra [REDACTED] (Rif.: nota ***).



Ipotesi, quest'ultima, non valutata nella fase di stima, in cui tutti gli immobili sono stati considerati liberi da formalità pregiudizievoli.

10. STIMA DEGLI IMMOBILI

a) Il valore attuale di mercato degli immobili staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore attuale di mercato degli immobili in condizioni di libero mercato, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

PER IL LOTTO NR.01:

Essendo stato possibile accedere alla totalità dei locali che costituiscono gli immobili e, di conseguenza, verificare "de visu" le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo del parametro tecnico ritenuto più attendibile: **la superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.**

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A1), A2), A3), A4, A5) e A6)** del precedente paragrafo 2.

PER IL LOTTO NR.02:

Essendo in presenza di un terreno non recintato, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo della **superficie catastale** del fondo il cui dato è riportato nella **tabella B1)** del precedente paragrafo 2).

LOTTO NR.01:

Rif.: Catasto Fabbricati – Fg.3 – Quota 1/1 diritto di proprietà Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12 e relativo B.C.N.C. Sub.8;

Rif.: Catasto Terreni – Fg.1 – Quota 1/1 diritto di proprietà mappali n.4259 e n.4261.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata un'indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dei beni staggiti ed, in particolare, 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 2) dell'ubicazione degli stessi e della loro accessibilità, 3) della loro tipologia costruttiva ed edilizia, 4) dei vincoli cui sono sottoposti, 5) delle relative quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni, 6) del loro grado di vetustà, 7) dei materiali con cui risultano edificati, 8) delle loro precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione, 9) delle effettive destinazioni d'uso degli stessi, 10) del fatto che risultano essere provvisti (o meno) del relativo certificato di agibilità, 11) del fatto che sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento e sono attualmente utilizzati da uno dei debitori eseguiti e dalla propria famiglia – si è addivenuti alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in questione



considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupati e liberi da formalità pregiudizievole.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) delle diverse porzioni immobiliari individuate per i seguenti valori per metro quadro correnti di mercato:

- Porzioni immobiliari non ristrutturate:**
450,00 Euro/mq. (Diconsi Quattrocentocinquanta/00 Euro/mq.)
- Porzioni immobiliari in corso di ristrutturazione e non ultimate:**
600,00 Euro/mq. (Diconsi Seicento/00 Euro/mq.)
- Porzioni immobiliari ristrutturate e ultimate:**
850,00 Euro/mq. (Diconsi Ottocentocinquanta/00 Euro/mq.)
- Porzioni immobiliari facenti parte dell'appartamento principale:**
1.000,00 Euro/mq. (Diconsi Mille/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

- Fabbricato Principale (Q.ta Proprietà: 1/1):**
 - **Piano Terra:**
 - Alloggio e locali accessori ristrutturati:
 - 72,39 mq. x 850,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **61.531,50**
 - 183,19 mq. x 850,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **155.711,50**
 - Locali accessori in corso di ristrutturazione (non ultimati):
 - 225,43 mq. x 600,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **135.258,00**
 - Accessori e pertinenze non ristrutturati:
 - 244,51 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **110.029,50**
 - **Piano Primo:**
 - Appartamento principale e relativi accessori diretti:
 - 337,54 mq. x 1.000,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **337.540,00**
 - Locali di deposito ed accessori non ristrutturati:
 - 196,41 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **88.384,50**
 - **Piano Secondo:**
 - Alloggio e relativi accessori diretti non ristrutturati:
 - 141,67 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **63.751,50**
- Piscina all'aperto e relativo piccolo fabbricato accessorio :**
(Q.ta Proprietà: 1/1)
 - 56,34 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **25.353,00**
- Campo da tennis e vicino deposito attrezzi:**
(Q.ta Proprietà: 1/1)
 - 182,14 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **81.963,00**
- Giardino:**
 - **Rif: Mappale n. 327 (Q.ta Proprietà: 1/1)**
 - 204,77 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **92.146,50**
 - **Rif: Mappale n.4259 (Q.ta Proprietà: 1/1)**
 - 84,69 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **38.110,50**
 - **Rif: Mappale n.4261 (Q.ta Proprietà: 1/1)**
 - 42,84 mq. x 450,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro **19.278,00**

importi che, sommati fra loro, danno luogo ad un valore totale di:

Euro 1.209.057,50

(Diconsi Unmilione duecentonovemilacinquantasette/50)



Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura" comprensivo della proprietà dei beni comuni, valido per la vendita degli immobili in unico lotto, non occupati e liberi da formalità pregiudizievoli a cui vanno infine detratti i soli oneri che resteranno a carico del futuro acquirente che, come detto, nel caso in questione sono quelli necessari per la demolizione delle opere non sanabili e per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dei restanti immobili (Rif.: precedente paragrafo 8 lett.a));

Oneri così precedentemente esplicitati:

Euro 81.557,50 (Diconsi Euro Ottantunomilacinquecentocinquantasette/50)

Da cui:

Euro (1.209.057,50 – 81.557,50) = Euro 1.127.500,00 Euro

↓

Euro 1.127.500,00

(Diconsi Euro Unmilionecentoventisettemilacinquecento/00)

□ **LOTTO NR.02**

Rif.: Catasto Terreni – Fg.1 – Q.ta 1/1 diritto di proprietà mappale n.1515.

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso ed, in particolare, 1) dell'ubicazione del bene e della sua accessibilità, 2) della sua destinazione urbanistica, 3) della sua classificazione idrogeologica, 4) del regime vincolistico cui risulta essere soggetto, 5) della sua esposizione e giacitura, 6) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo, 7) del fatto che il terreno è libero da contratti di affitto regolarmente registrati, si è addivenuti alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupato e libero da formalità pregiudizievoli.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando la superficie catastale (Sup. Cat.) dell'appezzamento per il valore unitario ritenuto più congruo, calcolato in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

7,50 Euro/mq. (Sette/50 Euro per metro quadro)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore dell'appezzamento di terreno in questione che risulta pari a:

867 mq. x 7,50 Euro/mq. x 1/1 = Euro 6.502,50

↓

Euro 6.502,50

(Diconsi Euro Seimilacinquecentodue/50)

Valore da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita dell'intera proprietà dell'immobile (Mappale n.1515) in un unico lotto, non occupato e libero da formalità pregiudizievoli.



b) **Il valore di realizzo degli immobili staggiti:**

Come richiesto dal quesito giudiziale, in considerazione del fatto che gli immobili staggiti sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della crisi strutturale che sta attraversando il mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere realisticamente stimato **decurtando dagli attuali valori di mercato degli immobili staggiti (come prima calcolati) una quota pari al 20% (venti per cento) degli stessi.**

Si avrà pertanto:

□ **LOTTO NR.01:**

Rif.: Catasto Fabbricati – Fg.3 – Q.ta 1/1 diritto di proprietà Particelle n.327 Subb. 9, 10, 11 e 12 e relativo B.C.N.C. Sub.8;

Rif.: Catasto Terreni – Fg.1 – Q.ta 1/1 diritto di proprietà mappali n.4259 e n.4261.

$$\text{Euro } (1.127.500,00 - 20\% \times 1.127.500,00) = \text{Euro } 902.000,00$$

↓

Euro 902.000,00

(Diconsi Euro Novecentoduemila/00)

□ **LOTTO NR.02:**

Rif.: Catasto Terreni – Fg.1 – Q.ta 1/1 diritto di proprietà mappale n.1515.

$$\text{Euro } (6.502,50 - 20\% \times 6.502,50) = \text{Euro } 5.202,00$$

↓

Euro 5.202,00

(Diconsi Euro Cinquemiladuecentodue/00)

c) **Particolari considerazioni in merito al diritto di abitazione gravante “*ex lege*” su alcuni degli immobili staggiti a favore della Sig.ra [REDACTED]:**

Come già in precedenza precisato, seppure tutti i beni immobili staggiti sono di comproprietà indivisa della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 3/9 (tre noni), del Sig. [REDACTED] per la quota di 4/9 (quattro noni) e della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 2/9 (due noni), alcuni di questi sono anche gravati “*ex lege*” da diritto di abitazione a favore della Sig.ra [REDACTED] (attualmente residente in altro luogo).

Per completezza di trattazione e per ogni possibile utilizzo nel corso della procedura, si ritiene quindi opportuno meglio precisare il valore dei singoli diritti reali in capo a ciascun debitore esecutato.

Al riguardo, si ritiene che il **diritto di abitazione** sulla casa destinata a residenza familiare riservato “*ex lege*” dall’art.540 C.C. – a titolo di legato – al coniuge superstite, in assenza di ulteriori precisazioni, **gravi sull'appartamento principale ubicato al primo piano della villa e, “pro quota” sulle relative pertinenze e sui relativi accessori.**

Si avrà quindi che il valore di tale diritto – che può essere stimato con sufficiente precisione, come in effetti si stima, utilizzando il saggio legale stabilito dal D.M. 13.12.2017 (pubblicato sulla G.U. n.292 del 15.12.2017) in vigore dal 01.01.2018 e la tabella dei “*coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni*” approvata con il decreto interdirigenziale



20.12.2017 (in G.U. n.301 del 28.12.2017) – considerata l'attuale età della Sig.ra [REDACTED] Ved. [REDACTED] (68 anni), grava sui suddetti immobili con un'incidenza del **42,75% (quarantadue virgola settantacinque per cento)** e, in tale misura deve essere quindi detratto dai loro valori.

Dai calcoli effettuati risulta quindi quanto segue:

□ **Valore dell'appartamento principale e dei rispettivi accessori e pertinenze:**

- Diritto di abitazione in capo alla Sig.ra [REDACTED]	..... Euro	365.956,46
- Quota di comproprietà indivisa (3/9) in capo alla Sig.ra [REDACTED]	..... Euro	163.360,68
- Quota di comproprietà indivisa (4/9) in capo al Sig. [REDACTED]	..... Euro	217.814,24
- Quota di comproprietà indivisa (2/9) in capo alla Sig.ra [REDACTED]	..... Euro	108.907,12

VALORE COMPLESSIVO: Euro 856.038,50

□ **Valore dei restanti beni staggiti facenti parte del LOTTO NR.01:**

- Quota di comproprietà indivisa (3/9) in capo alla Sig.ra [REDACTED]	..... Euro	117.673,00
- Quota di comproprietà indivisa (4/9) in capo al Sig. [REDACTED]	..... Euro	156.897,33
- Quota di comproprietà indivisa (2/9) in capo alla Sig.ra [REDACTED]	..... Euro	78.448,67

VALORE COMPLESSIVO: Euro 353.019,00

Valori questi ultimi che, sommati fra loro, forniscono quello dell'intero LOTTO NR.01:

Euro (856.038,50 + 353.019,00) = Euro 1.209.057,50

a cui, infine, non resta che detrarre gli oneri necessari per ottenere la conformità urbanistica e catastale degli immobili staggiti:

Euro (1.209.057,50 – 81.557,50) = Euro 1.127.500,00

Ciò detto, per ogni e qualsiasi ulteriore precisazione al riguardo si rimanda all'allegato specchietto analitico che meglio dettaglia quanto sino a qui sommariamente riassunto.

N	Rif.	Destinazione	[REDACTED] (Q.ta Pr.: 4/9)	[REDACTED] (Q.ta Pr.: 2/9)	[REDACTED]		Valori complessivi
					Q.ta Pr.: 3/9	Diritto di abitazione (42,75%)	
1	327	Appartamento principale	€ 85.865,18	€ 42.942,59	€ 64.413,88	€ 144.298,35	€ 337.540,00
2		Pertinenze ed accessori al P.T.					
a)	327	Locali acc.ri ristrutturati	€ 39.619,93	€ 19.809,96	€ 29.714,94	€ 66.566,67	€ 155.711,50
b)	327	Locali acc.ri non ultimati	€ 34.415,65	€ 17.207,82	€ 25.811,74	€ 57.822,80	€ 135.258,00
c)	327	Acc.ri e pert.ze non ristrutturate	€ 27.996,40	€ 13.998,20	€ 20.997,30	€ 47.037,61	€ 110.029,50
d)	327	Piscina e fabbricato accessorio	€ 6.450,93	€ 3.225,47	€ 4.838,20	€ 10.838,41	€ 25.353,00
e)	327	Giardino	€ 23.446,17	€ 11.723,08	€ 17.584,62	€ 39.392,63	€ 92.146,50
SOMMANO (01)			€ 217.814,24	€ 108.907,12	€ 163.360,68	€ 365.956,46	€ 856.038,50
3	327	Appartamento al P.T.	€ 27.347,33	€ 13.673,67	€ 20.510,50	€ 0,00	€ 61.531,50
4	327	Locale di deposito al P.I	€ 39.282,00	€ 19.641,00	€ 29.461,50	€ 0,00	€ 88.384,50
5	327	Appartamento al P.2	€ 28.334,00	€ 14.167,00	€ 21.250,00	€ 0,00	€ 63.751,50
6	4259/4261	Campo da tennis e dep.to attrezzi	€ 36.428,00	€ 18.214,00	€ 27.321,00	€ 0,00	€ 81.963,00
7	4259	Giardino	€ 16.938,00	€ 8.469,00	€ 12.703,50	€ 0,00	€ 38.110,50
8	4261	Giardino	€ 8.568,00	€ 4.284,00	€ 6.426,00	€ 0,00	€ 19.278,00
SOMMANO (02)			€ 156.897,33	€ 78.448,67	€ 117.673,00	€ 0,00	€ 353.019,00
TOTALE (01+02)			€ 374.711,57	€ 187.355,79	€ 281.033,68	€ 365.956,46	€ 1.209.057,50
A dedurre:							
Oneri per conformità urbanistica e catastale (pro quota)			-€ 20.781,85	-€ 10.375,93	-€ 15.563,89	-€ 34.865,83	-€ 81.557,50
SOMMANO			€ 353.959,72	€ 176.979,86	€ 265.469,79	€ 331.090,63	€ 1.127.500,00

11. CONCLUSIONI

Nel precisare ancora come la presente perizia sia fondata sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici e, dunque, come la sua attendibilità sia strettamente correlata alla veridicità e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del sottoscritto C.T.U., **alla luce di quanto fin qui esposto, si può concludere quanto segue:**

1. **Il più probabile valore attuale di mercato dei beni staggiti facente parte del LOTTO NR.01, considerati venduti in un mercato liquido tra parti consapevoli**, considerati liberi da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento e da formalità pregiudizievoli, ad oggi utilizzati dal Sig. Maggioni Luca (debitore esecutato) e dalla propria famiglia (composta dallo stesso e da una figlia minore), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente) – come prima dettagliatamente determinato – risulta pari a:

Euro 1.127.500,00

(Diconsi Euro Unmilionecentoventisettemilacinquecento/00)

Valore da intendersi comprensivo anche della proprietà dei relativi beni comuni (Sub.8) così come identificati in atti e nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.000129755 del 05.04.2002.

2. **Il più probabile valore complessivo di realizzo dei beni staggiti venduti con il LOTTO NR.01, considerati liberi da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento e da formalità pregiudizievoli**, ad oggi utilizzati dal Sig. ██████████ (debitore esecutato) e dalla propria famiglia (composta dallo stesso e da una figlia minore), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente) – come prima dettagliatamente determinato – risulta pari a:

Euro 902.000,00

(Diconsi Euro Novecentoduemila/00)

Valore da intendersi comprensivo anche della proprietà dei beni comuni così come identificati in atti e nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.000129755 del 05.04.2002.

3. **Il più probabile valore attuale di mercato del bene staggito facente parte del LOTTO NR.02, considerato venduti in un mercato liquido tra parti consapevoli**, libero da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento e da formalità pregiudizievoli, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale – come prima dettagliatamente determinato – risulta pari a:

Euro 6.502,50

(Diconsi Euro Seimilacinquecentodieci/50)

4. **Il più probabile valore complessivo di realizzo dei beni staggiti venduti con il LOTTO NR.02, considerati liberi da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento e da formalità pregiudizievoli**, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale – come prima dettagliatamente determinato – risulta pari a:

Euro 5.202,00

(Diconsi Euro Cinquemiladuecentodieci/00)

Tanto il C.T.U. ha accertato ed elaborato, dandone esposizione in adempimento all'incarico conferitogli, fidando di avervi atteso con cura nella presente relazione di stima immobiliare, composta di **n.39 (trentanove)** facciate e dai seguenti allegati che formano parte integrante e sostanziale della stessa.

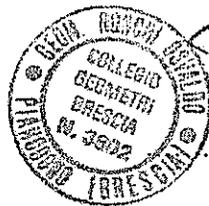


12. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ❖ **Allegato n.01:** Inquadramento cartografico;
- ❖ **Allegato n.02:** Descrizione grafica degli immobili staggiti;
- ❖ **Allegato n.03:** Documentazione fotografica;
- ❖ **Allegato n.04:** Documentazione catastale;
- ❖ **Allegato n.05:** Estratto ispezioni effettuate c/o l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare;
- ❖ **Allegato n.06:** Documentazione urbanistico edilizia e C.D.U.;
- ❖ **Allegato n.07:** Attestazioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate;
- ❖ **Allegato n.08:** Dichiarazione del C.T.U.;
- ❖ **Allegato n.09:** Copia dei verbali di sopralluogo.

La presente relazione di perizia – che come detto sostituisce le due precedenti rispettivamente redatte il **03.05.2017** e il **19.04.2018** e depositate per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia rispettivamente in data **16.05.2017** e **20.04.2018** – completa dei relativi allegati (dal n.01 al n.09), a termini di legge, viene depositata per via telematica in originale per il Giudice dell'Esecuzione e contestualmente inviata ai debitori esegutati, ai creditori procedenti ed agli intervenuti.

Piancogno, li 01.10.2018



IL C.T.U.:
(Geom. Osvaldo Ronchi)

Osvaldo Ronchi

Area with horizontal lines for additional text or notes.

