



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

CUSTODE:
Avv. Elena Soppa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

David Romano

CF:RMNDVD76L14H501J
con studio in BRESCIA (BS) Via XXV Aprile 6/A
telefono: 0303755576
email: coinor@libero.it
PEC: geometradavidromano@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cassetta di montagna a SERLE via Monte Olivo oggi zona via Casinetto snc, frazione coordinate Google Maps 45.592059359385615,10.36870926618576, quartiere Altopiano Cariadeghe, della superficie commerciale di **66,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casetta di montagna con terreno esclusivo

Esternamente dotata di porticato, internamente composta da soggiorno con camino, angolo cottura, soppalco, camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 264 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE OLIVO CARIADIGHE SERLE, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Data della valutazione:	07/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Ufficio Territoriale di Brescia – Via Sorbanella, 30 – 25125 Brescia comunica che per gli immobili in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore esecutato.

Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia Ufficio territoriale di Montichiari comunica che non risultano registrati contratti inerenti gli immobili pignorati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni*:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/10/2012 a firma di Notaio VANOLI ANGELO ai nn. 104754/19507 di repertorio, registrata il 22/10/2012 ai nn. 36611/6286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca attiva, registrata il 20/09/2017 ai nn. 6693/41110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 103.685,84.

Importo capitale: 51.842,92

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, trascritta il 20/02/2024 ai nn. 7022/5090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni*: *Nessuna*.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: *Nessuna*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/03/1981 a firma di Notaio Giulio Antonio Averoldi ai nn. 31454/6470 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Usufrutto.

Divenuta piena proprietà dopo il decesso del padre che aveva donato l'usufrutto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile all'interno del piano di gestione altopiano Cariadeghe, zona speciale di conservazione che fa parte del progetto natura 2000. Sono zone di interesse comunitario, al di fuori del pgt, c'è una disciplina il cui ente gestore è il Comune di Serle. Per alcune pratiche vanno fatte le valutazione di incidenza. Zone tutelate per fauna e flora. Tutte le attività sono regolamentate e sottoposte a valutazione di incidenza sugli obiettivi di tutela della zona protetta. Zona boscata per legge nazionale. PGT ZSC ALTOPIANO CARIADEGHE

Esiste richiesta di condono avviata Pratica n. 22 con i numeri di Prot. 582/86 del Comune di Serle , con parere favorevole della comunità montana della valle sabbia ai n 118 di Prot in data 15/01/1987, oblazioni pagate allo stato attuale ma mai pagato il contributo e il sindaco non ha mai firmato il condono. Quindi di fatto non è stato rilasciato. Ma pagando il contributo di costruzione si rilascia il condono del 1985 che almeno legittima il fabbricato dell'epoca. Poi da rifare una nuova pratica di sanatoria per le difformità rispetto al condonato e alla nuova concessione Permesso di Costruire per ampliamento e rifacimento copertura che troviamo del 30/07/2007 n 26 ma mai realizzata e difforme lo stato dei luoghi dal progetto visionato.

Non è zona boscata cartograficamente.

Serve sempre il parere dell'agronomo.

NB non è zona vincolata ma tutto definito altopiano Cariadeghe.

Zona speciale di conservazione.

Tutti gli immobili dell'altopiano sono catalogati all'interno di schede di patrimonio edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 22, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opera completamente abusiva adibita ad utilizzo abitativo.

Il titolo è riferito solamente a opera completamente abusiva adibita ad utilizzo abitativo.

Pratica presente in atti ma non firmata dal Sindaco

Parere ai sensi LR 5.4.76 N. 8 Comunità Montana N. 118, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di concessione sanatoria, rilasciata il 15/01/1987 con il n. 118 di protocollo

Permesso di costruire N. 26, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento con rifacimento copertura, presentata il 27/12/2005 con il n. 390 di protocollo, rilasciata il 30/07/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile all'interno del piano di gestione altopiano Cariadeghe, zona speciale di conservazione che fa parte del progetto natura 2000. Sono zone di interesse comunitario, al di fuori del pgt, c'è una disciplina il cui ente gestore è il Comune di Serle. Per alcune pratiche vanno fatte le valutazione di incidenza. Zone tutelate per fauna e flora. Tutte le attività sono regolamentate e sottoposte a valutazione di incidenza sugli obiettivi di tutela della zona protetta. Zona boscata per legge nazionale. PGT ZSC ALTOPIANO CARIADEGHE

Esiste richiesta di condono avviata Pratica n. 22 con i numeri di Prot. 582/86 del Comune di Serle , con parere favorevole della comunità montana della valle sabbia ai n 118 di Prot in data 15/01/1987, oblazioni pagate allo stato attuale ma mai pagato il contributo e il sindaco non ha mai firmato il condono. Quindi di fatto non è stato rilasciato. Ma pagando il contributo di costruzione si rilascia il condono del 1985 che almeno legittima il fabbricato dell'epoca. Poi da rifare una nuova pratica di sanatoria per le difformità rispetto al condonato e alla nuova concessione Permesso di Costruire per ampliamento e rifacimento copertura che troviamo del 30/07/2007 n 26 ma mai realizzata e difforme lo stato dei luoghi dal progetto visionato.

Non è zona boscata cartograficamente.

Serve sempre il parere dell'agronomo.

NB non è zona vincolata ma tutto definito altopiano Cariadeghe.

Zona speciale di conservazione.

Tutti gli immobili dell'altopiano sono catalogati all'interno di schede di patrimonio edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la firma del sindaco sul permesso in sanatoria e non pagate le oblazioni

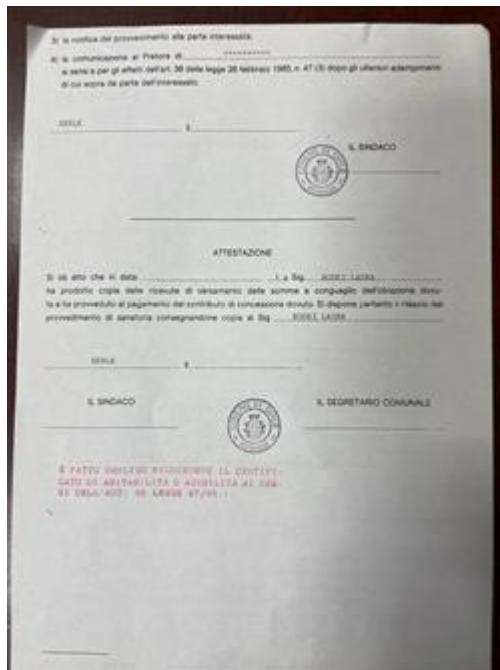
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Non conforme e forse parzialmente regolarizzabile, Previo pareri agronomi, comunità montana, comune di Serle



sanatoria pagina 1 non firmata dal sindaco

parere favorevole comunità montana



sanatoria pagina 2 non firmata dal sindaco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il permesso di costruire non corrisponde allo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna e per la presenza di un soppalco non indicato nei progetti. Le planimetrie depositate in catasto non rappresentano lo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni: diversa distribuzione degli spazi interni, esterni, diverse aperture ed altezza fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Non conforme e forse parzialmente regolarizzabile, Previo pareri agronomi, comunità montana, comune di Serle

*planimetria presente in catastro*

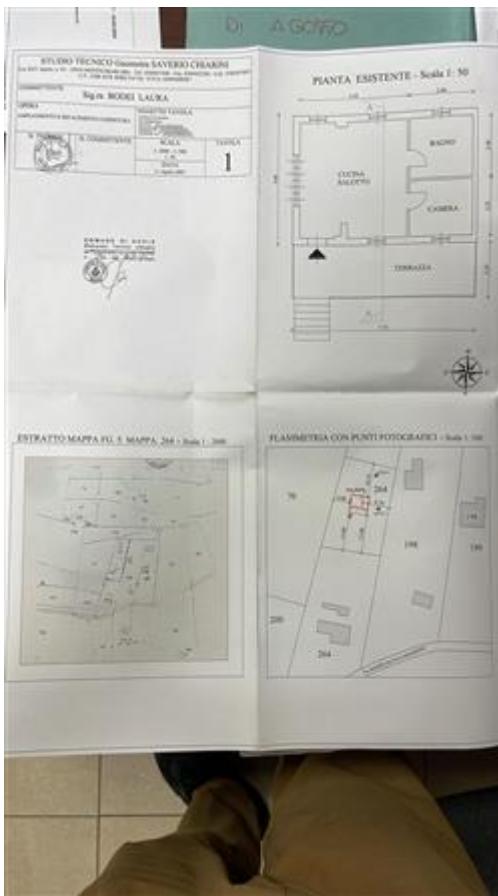
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

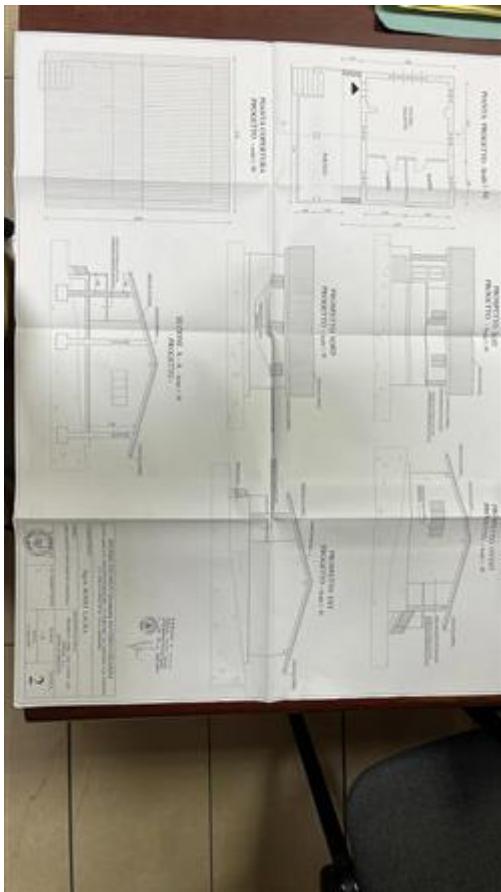
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sanatoria presentata ma non firmata dal sindaco regolarizzabile forse pagando gli oneri

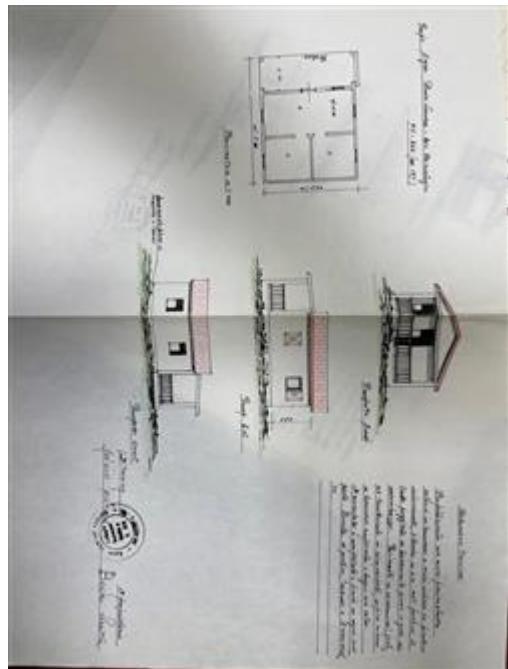
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Non conforme e forse parzialmente regolarizzabile, Previo pareri agronomi, comunità montana, comune di Serle

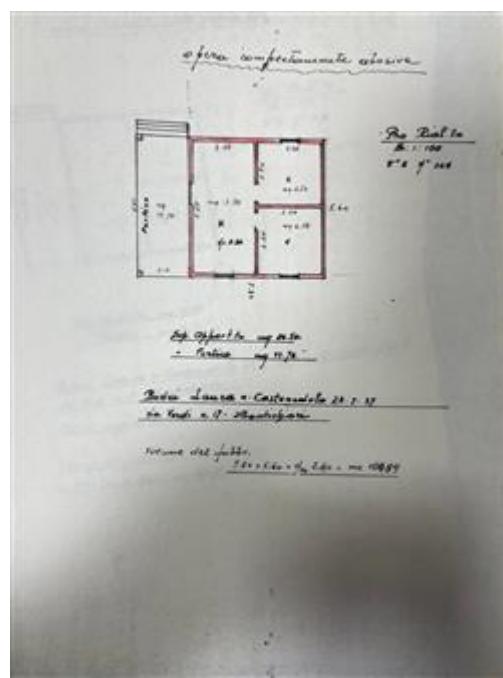




pratica presente in comune



prima pratica condono



prima pratica condono

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SERLE VIA MONTE OLIVO OGGI ZONA VIA CASINETTO SNC, FRAZIONE
COORDINATE GOOGLE MAPS 45.592059359385615,10.36870926618576, QUARTIERE
ALTOPIANO CARIADEGHE

CASETTA DI MONTAGNA

DI CUI AL PUNTO A

casetta di montagna a SERLE via Monte Olivo oggi zona via Casinetto snc, frazione coordinate Google Maps 45.592059359385615,10.36870926618576, quartiere Altopiano Cariadeghe, della superficie commerciale di **66,14 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

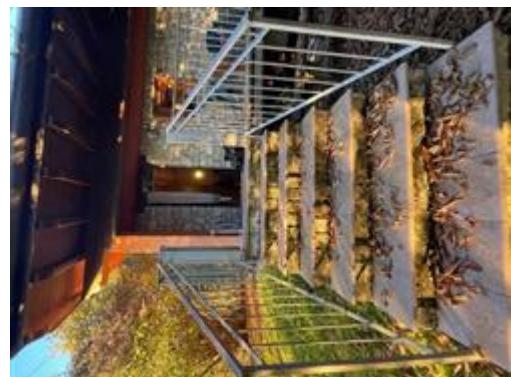
Casetta di montagna con terreno esclusivo

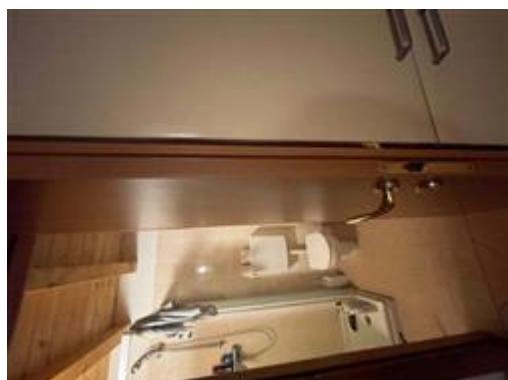
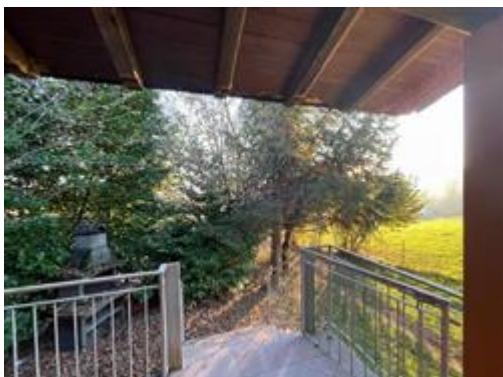
Esternamente dotata di porticato, internamente composta da soggiorno con camino, angolo cottura, soppalco, camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 264 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE OLIVO CARIADIGHE SERLE, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Altopiano Cariadighe.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casetta di montagna con terreno esclusivo

Non collegata a fognature comunali, riscaldamento tramite camino, produzione acqua calda con boiler, cucina a gas con bombole.

Esternamente dotata di porticato, internamente composta da soggiorno con camino, angolo cottura, soppalco, camera e bagno con doccia e finestra.

Tetto in legno con travi a vista, porta blindata, serramenti in legno vetro singolo, scuri in legno, pavimentazione ceramica monocottura.

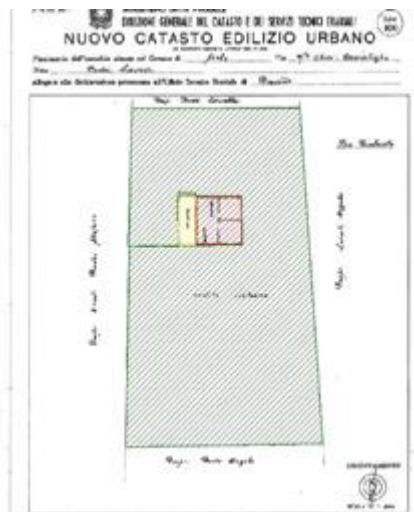
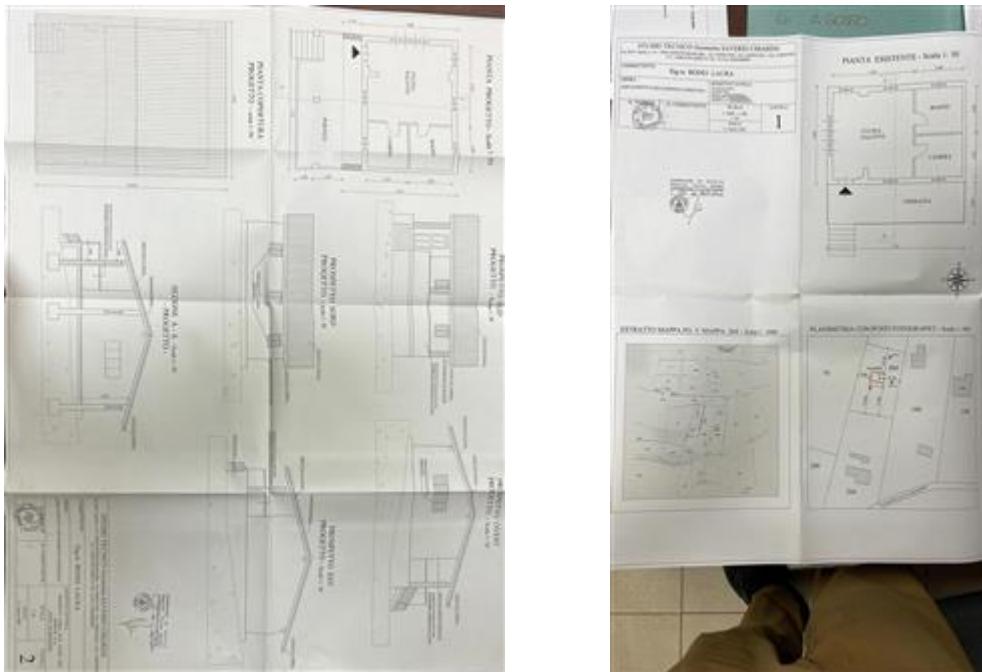


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Area esterna	860,00	x 2 %	= 17,20
Portico esterno	18,00	x 33 %	= 5,94
Metratura casa solo piano terra soppalco escluso	43,00	x 100 %	= 43,00
Totale:	921,00		66,14



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando che le dimensioni superficiarie interne sono 39 soppalco escluso, il portico attuale ha una superficie di 18 mq, l'area esterna è circa 860 mq

Attribuisco Euro 1.000,00 (in considerazione anche della situazione urbanistica) che moltiplico per la seguente risultanza della metratura da me ragguagliata e pari a 43 mq per la casetta e al 2% della metratura dell'area esterna esclusiva pari a 17 mq per un totale complessivo di mq 66.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non sono stati reperiti immobili confrontabili venduti, non ci sono comparabili, stimo l'immobile con la mia esperienza tenendo conto delle rilevazioni del mercato locale e per la tipologia dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2024 Comune: Serle Tipo immobile: Abitazioni

DICHIAZAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cassetta di montagna	66,14	0,00	66.000,00	66.000,00
				66.000,00 €	66.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

data 07/12/2024

il tecnico incaricato
David Romano