

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 60/2025

Giudice : Dott.ssa Simonetta Bruno
GOP delegato : Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore Procedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO
Società Cooperativa con sede in Ghedi (Bs) Piazza Roma n° 17
C.F.: 00284980174
in persona del suo Presidente e legale rappresentante pro-tempore
Sig. Osvaldo Scalvenzi C.F.: SCL SLD 53M24 D270P

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Filippo Maria De Stefano Grigis del Foro di Brescia
con studio in Brescia via A. Gramsci n° 8
tel.: 030.3751197 fax: 030.3751197
C.F.: DST FPP 73E30 B157O
e.mail certificata :
filippomaria.destefanogrigis@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Custode Giudiziario:

Avv. Cristina Bellini
con studio in Brescia via A. Gramsci n° 28
tel.: 030.5036276 fax 030.5036276
C.F.: BLL CST 76H42 B157Q
e.mail: avv.cristinabellini@gmail.com
pec: cristina.bellini@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

geom. Mauro Quinzanini
con studio in Brescia – 25121 – Corso Cavour n° 4/B
tel e fax : 030.280296
C.F. : QNZ MRA 54M21 B157S
mail : studioquinzanini2@gmail.com
pec : mauro.quinzanini@geopec.it

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	19 marzo	2025
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	25 marzo	2025
Consegna del rapporto di valutazione	05 giugno	2025
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	09 luglio	2025

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica comparto di area edificabile residenziale solo parzialmente urbanizzato situato nella immediata periferia sud-est del territorio comunale, costituito da due corpi distinti collegabili da strada pubblica e da strada privata esistente

Ubicazione Calvisano (Bs) – via Angelo Canossi / viale delle Rimembranze

Identificazione catastale	NCT foglio n° 39	particella 227	mq. 1.270	catastali
	NCT foglio n° 39	particella 228	mq. 1.055	catastali
	NCT foglio n° 39	particella 229	mq. 845	catastali
	NCT foglio n° 39	particella 246	mq. 167	catastali
	NCT foglio n° 39	particella 248	mq. 1.029	catastali
	NCT foglio n° 39	particella 273	mq. 240	catastali
	NCT foglio n° 39	particella 274	<u>mq. 790</u>	catastali
			mq. 5.396	

Quota di proprietà 1000 / 1000 (intero)

Diritto di proprietà pieno

Divisibilità dell'immobile NO
i lotti edificabili potranno essere divisi solo dopo la complessiva approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato e del relativo "Masterplan"

Più probabile valore in libero mercato = € 400.000,00

Valore assegnato dopo le decurtazioni = € 400.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) = € 360.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :
apprezzabile appetibilità commerciale data dalla posizione territoriale (periferia sud-est) individuata nelle immediate vicinanze del centro abitato del capoluogo

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile/i occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

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

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

LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica strada privata esistente comune a terzi

Ubicazione Calvisano (Bs) – traversa di collegamento fra via Angelo Canossi e viale delle Rimembranze

Identificazione catastale NCT foglio n° 39 particella 272 Ente Urbano di mq. 2.370 catastali

Quota di proprietà competenza indeterminata in quanto bene comune (non censibile) con condominio terzo che non ne individua la quota millesimale di partecipazione

Diritto di proprietà bene comune non censibile, strada comune, ai terreni particella 229 e 248 (del lotto 1), oltre all'edificio condominiale part. 219

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato = € -----

Valore assegnato dopo le decurtazioni = € -----

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) = € -----

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :
commerciabilità limitata al solo interesse dei beni che ne godono catastalmente la comunione indivisa quale bene comune non censibile (particelle 229 e 248 del foglio 39 NCT di Calvisano)

Audit documentale e Due Diligence LOTTO 2

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 17 e 18-19

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 17

Inquadramento dei beni immobili in esame

SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione : Provincia di Brescia
Comune di Calvisano via Angelo Canossi
Zona Periferica

orientamento



Mappa Geografica / Stradale



Veduta Aerea



Determinazione del più probabile valore di mercato

Cap. 1 - I documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, cpc in atti è costituita da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il titolo di acquisto in favore del debitore, che produco in copia all'allegato n° 1 al presente rapporto, è il seguente:

- compravendita 5 aprile 2007 repertorio n° 8694 raccolta n° 1931 notaio dr. Alfonso Cuoco di Calvisano (Bs), registrato a Montichiari (Bs) il 12.4.2007 al n° 731 serie 1T e trascritto a Brescia il 13.4.2007 ai n° 21559 R.G. e 12659 R.P..

Si evidenzia che il pignoramento ricomprende un bene comune a terzi, non censibile, individuato con la particella 272 del foglio 39 destinato a strada comune.

Cap. 2 - Identificazione attuale dei beni

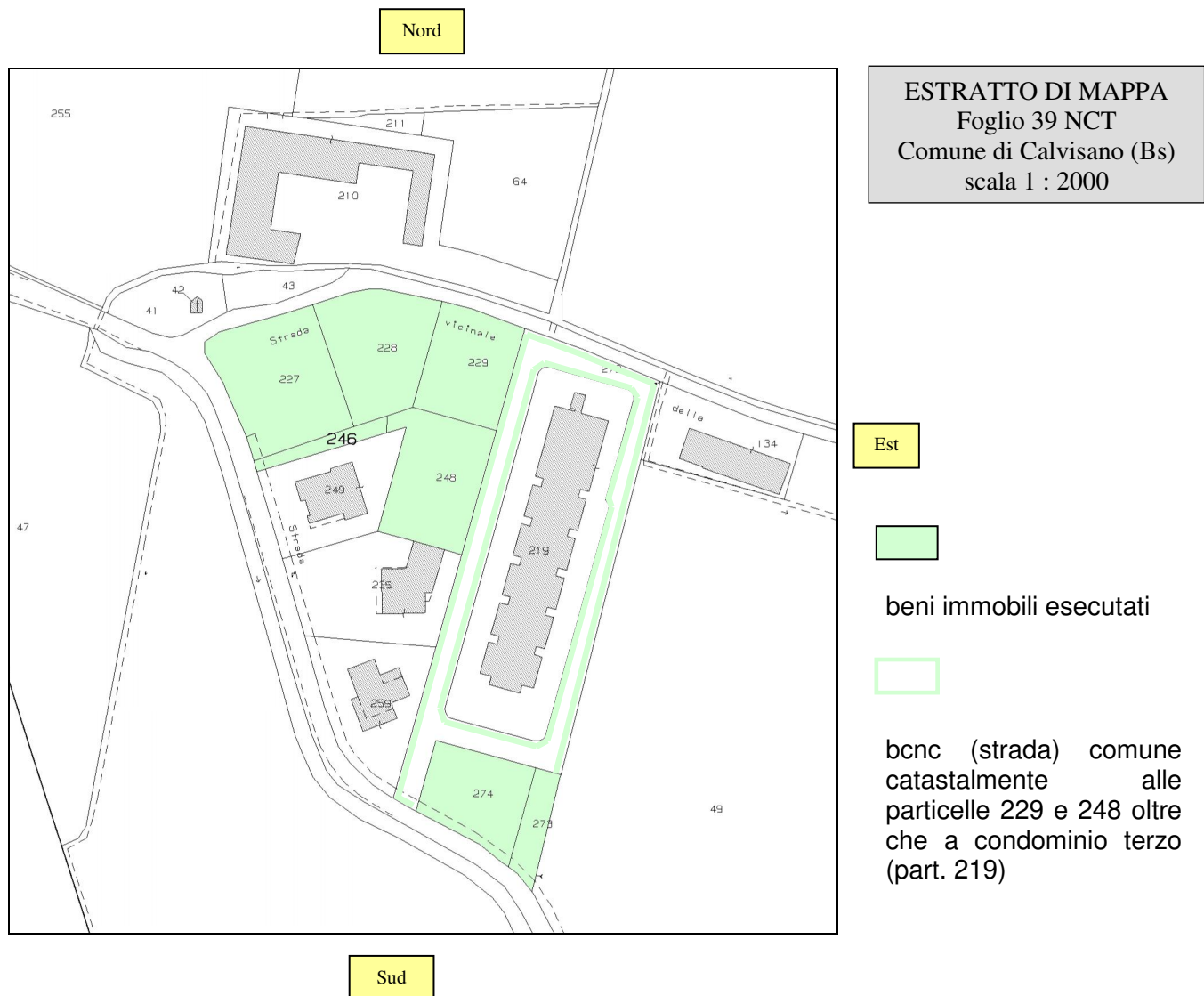
I beni immobili oggetto dell'esecuzione individuano lotti di terreno a potenzialità edificatoria raggruppati in due corpi distinti situati nella immediata periferia suburbana del territorio comunale di Calvisano (Bs) lungo la pubblica via Angelo Canossi all'intersezione con viale delle Rimembranze.

NOTA:

per quanto costituenti due corpi distinti i lotti di terreno oggetto dell'esecuzione sono tutti ricompresi nel medesimo ambito di previsione urbanistica; unica eccezione il bene comune non censibile che individua strada urbana comune al condominio di proprietà terza alla particella 219 ed alle particelle del Catasto Terreni 229 e 248 del foglio 39 in esame.

DATI CATASTALI :

L'estratto dalla vigente mappa catastale che rappresenta graficamente il comparto di area edificabile che ricomprende i beni immobili sottoposti ad esecuzione è la seguente:



Al Catasto Terreni del capoluogo i beni immobili sottoposti ad esecuzione sono così censiti:

LOTTO 1Catasto: **Terreni**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **227**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⓘ
☒	39	227		SEMIN IRRIG	3	0	12	70	Euro: 7,21 (*)	Euro: 7,87		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **227****Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

Catasto: **Terreni**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **228**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⓘ
☒	39	228		SEMIN IRRIG	3	0	10	55	Euro: 5,99 (*)	Euro: 6,54		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **228****Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

Catasto: **Terreni**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **229**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⓘ
☒	39	229		SEMIN IRRIG	3	0	8	45	Euro: 4,80 (*)	Euro: 5,24		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**
Foglio: **39** Particella: **229**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

Catasto: **Terreni**

Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**
Foglio: **39** Particella: **246**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⓘ
☒	39	246		SEMIN IRRIG	3	0	1	67	Euro: 0,95 (*)	Euro: 1,03		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**
Foglio: **39** Particella: **246**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

Catasto: **Terreni**

Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**
Foglio: **39** Particella: **248**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⓘ
☒	39	248		SEMIN IRRIG	3	0	10	29	Euro: 5,85 (*)	Euro: 6,38		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**
Foglio: **39** Particella: **248**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

Catasto: **Terreni**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **273**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⁱ
☒	39	273		SEMIN IRRIG	3	0	2	40	Euro: 1,36 (*)	Euro: 1,49		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **273****Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprietà	1/1	

Catasto: **Terreni**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **274**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⁱ
☒	39	274		SEMIN IRRIG	3	0	7	90	Euro: 4,49 (*)	Euro: 4,90		

Catasto: **Terreni** Comune: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **274****Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprietà	1/1	

Oltre alle particelle del Catasto Terreni n° 227, 228, 229, 246, 248, 273 e 274 del foglio 39 – che individuano terreni con potenzialità edificatoria di cui al lotto 1 – l'esecuzione ricomprende, in quanto bene soggetto a pignoramento, l'ente urbano alla particella 272 del foglio 39 NCT che individua bene comune non censibile (strada) come segue:

LOTTO 2Catasto: **Terreni**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **272**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
☒	39	272		ENTE URBANO		0	23	70			0000001	

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **CALVISANO** Codice: **B450**Foglio: **39** Particella: **272**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati ¹
☒	NCT/39	272		VIA PER VISANO n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **24/03/2025**
Ora: **11:30:38**
Numero Pratica: **T158718**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CALVISANO	NCT	39	272	130227	27/06/2016

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	VIA PER VISANO	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE , STRADA COMUNE, AL MAPPALE 229, MAPPALE 248 E AL MAPPALE 219 DAL SUB 2 AL SUB 8.

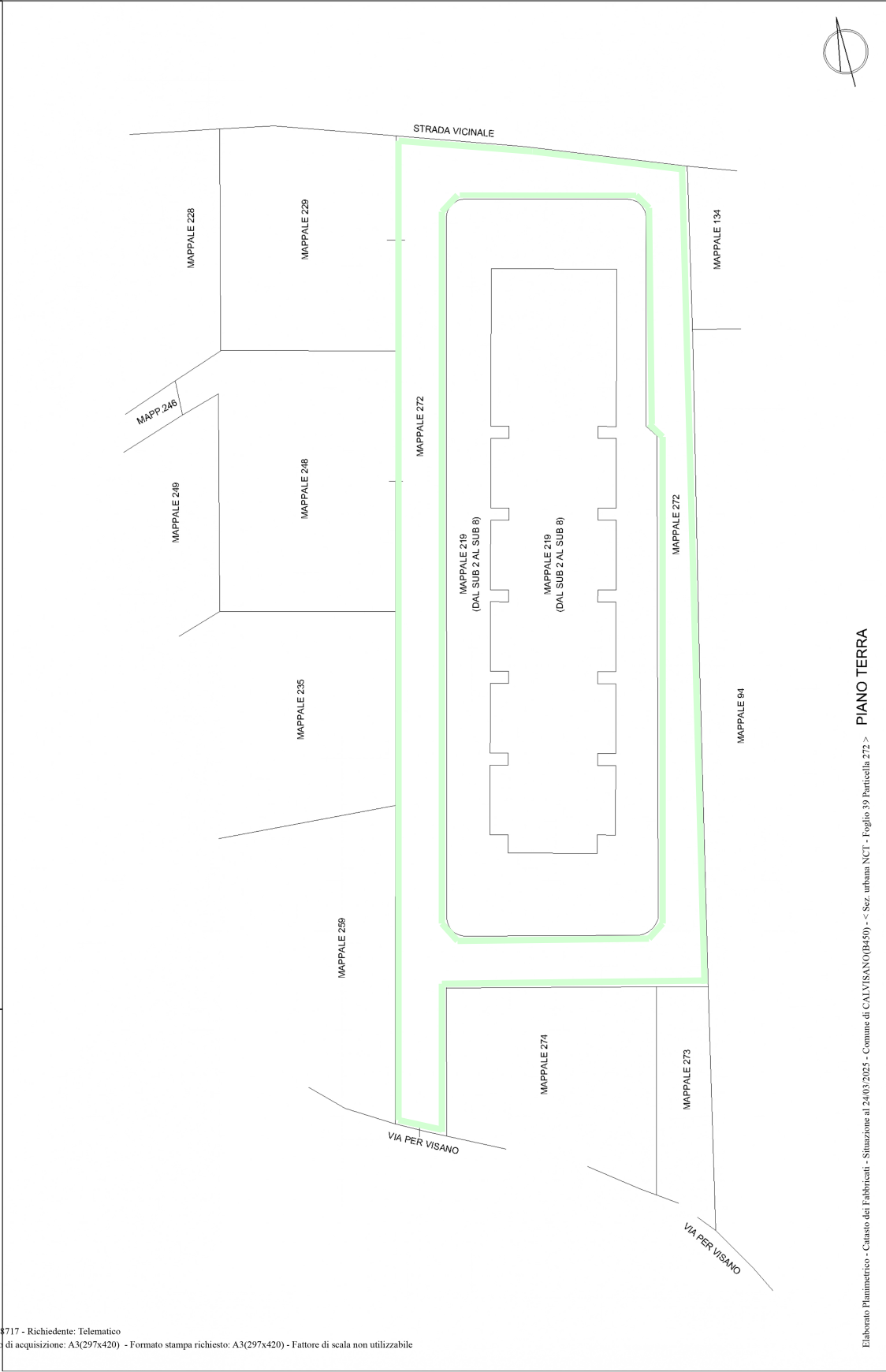
La particella è ad origine rappresentata al Catasto Urbano dal seguente elaborato planimetrico:

Data: 24/03/2025 - n. T158717 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Lesioli Michel	Iscritto all'albo: Architetti		Prov. Brescia	N. 2197
Comune di Calvisano		Sessione: NCT	Foglio: 39	Particella: 272	Protocollo n. BS0130778	del 28/06/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 130227 del 27/06/2016 Scala 1 : 500				

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

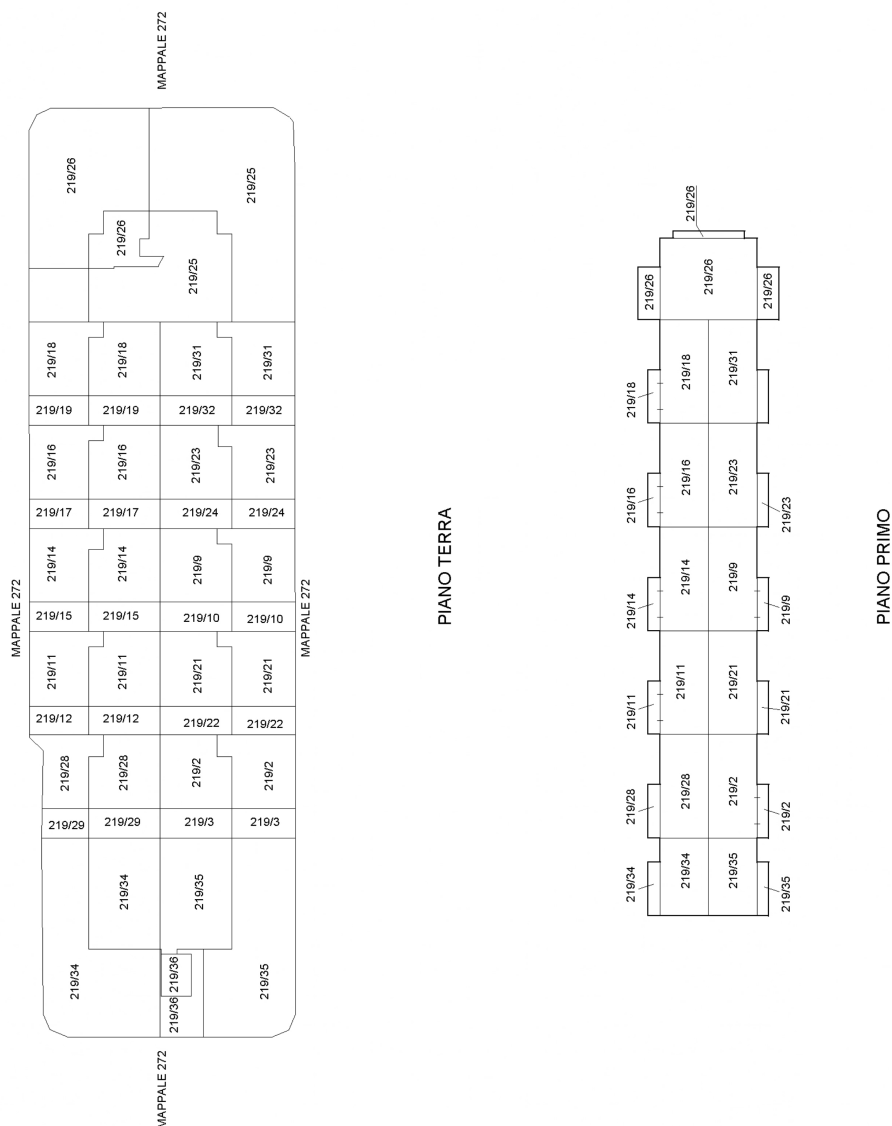
Data: 24/03/2025 - n. T158717 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico - Cauisto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2025 - Comune di CALVISANO(0450) - < Sez. urbana NCT - Foglio 39 Particella 272 >

PIANO TERRA

All'attualità la consistenza della particella 272 non è mai stata variata mentre è variato il complesso condominiale alla particella 219 del foglio 39 NCT che condivide la comunione della strada con le particelle esegutate n° 229 e 248 foglio 39 NCT; l'ultimo elaborato planimetrico del condominio particella 219 è il seguente:



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2025
Ora: 11:29:00
Numero Pratica: T157119
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CALVISANO		NCT	39	219		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	SAN ZENO	SNCT	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

3	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
11	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
13						SOPPRESSO
14	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
16	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
18	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
20						SOPPRESSO
21	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
23	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
25	SAN ZENO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27						SOPPRESSO
28	SAN ZENO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	SAN ZENO	SNC	T			AUTORIMESSA
30						SOPPRESSO
31	SAN ZENO	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	SAN ZENO	SN	T			AUTORIMESSA
33	VIA ANGELO CANOSSÌ TRAVERSA PRIMA	SNC	T-1			SOPPRESSO
34	SAN ZENO	SNC	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
35	VIA ANGELO CANOSSÌ TRAVERSA PRIMA	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
36	VIA ANGELO CANOSSÌ TRAVERSA PRIMA	SN	T			AUTORIMESSA

In buona sostanza la comunione della part. 272, che in origine competeva al condominio particella 219 dal sub. 2 al sub. 8, per 7 u.i.u., all'attualità compete a tutte le unità immobiliari derivate dagli originari sub. 2 all'8.

Allego al presente rapporto, al n° 2 dell'apposito elenco, l'estratto mappa catastale ed al n° 3 la visura storica di tutte le particelle sottoposte ad esecuzione.

CONFINI :

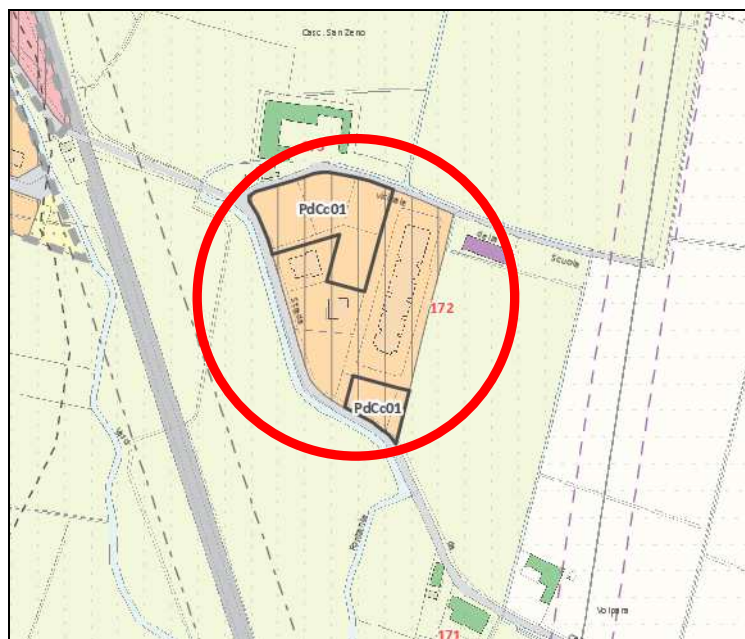
LOTTO 1: le particelle 227, 228, 229, 246 e 248 del foglio 39 NCT di Calvisano che costituiscono corpo unico, confinano a nord con il pubblico viale delle Rimembranze, a est con la strada privata alla particella 272, stesso foglio, a sud con le particelle urbane 249 e 235 edificate ed a ovest con la pubblica via Angelo Canossi;
le particelle 273 e 274 del foglio 39 NCT di Calvisano, che a loro volta costituiscono corpo unico separato dal precedente, confinano a nord e a ovest con la strada privata alla particella 272, a est con terreno agricolo alla particella 49 dello stesso foglio di mappa ed a sud con la pubblica via Angelo Canossi.

LOTTO 2: il bene comune non censibile quale strada urbana privata alla particella 272 del foglio 39 NCT di Calvisano confina a nord con il viale delle Rimembranze, a est con le particelle 134 e 49 stesso foglio di mappa, a sud con le particelle 273 e 274 eseguite oltre alla pubblica via Angelo Canossi ed a ovest con le particelle eseguite 229 e 248 (alle quali la strada privata è comune) oltre ai fondi urbani edificati alle particelle 235 e 259 dello stesso foglio di mappa.

DATI URBANISTICI :

Il territorio comunale di Calvisano (Bs) è dotato, quale strumento urbanistico, di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) la cui ultima variante è approvata con deliberazione del C.C. n° 5 del 19.2.2025 pubblicata sul BURL n° 12 del 19.3.2025.

L'estratto dalla tavola grafica desunto dal Piano delle Regole è il seguente:



Estratto dal Piano delle Regole
del vigente P.G.T.
Comune di Calvisano (Bs)
Tav. PR1 – Q4 var
scala 1: 5.000

Ambiti residenziali

-  AD - Alta densità (art.45)
-  MD - Media densità (art.46)
-  BD - Bassa densità (art.47)
-  VP - Verde privato (art.48)

PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA PIANO DELLE REGOLE

-  PdA/PdR - Piani Attuativi e Piani di Recupero non attuati (art.25 - cfr. norme di zona)
-  PdCc - Permesso per Costruire convenzionato (art.25 - cfr. norme di zona)

Il Piano delle Regole del vigente P.G.T. individua tutte le particelle del lotto 1 in ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato individuato quale comparto PdCC 01 via Canossi – Calvisano al quale è assegnata la potenzialità edificatoria di 1.00 mc/mq ed una ST di circa 5.553,79 mq con destinazione d'uso primaria residenziale.

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, quali i PdCC, potranno essere attivati per stralci sulla base di un progetto unitario "Masterplan" da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, della documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

Il lotto 2 – particella 272 – è una strada privata già attuata per effetto di provvedimenti autorizzativi inerenti l'edificio di proprietà terza alla particella 219; è ricompreso interamente in ambito residenziale BD (bassa densità) normato dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

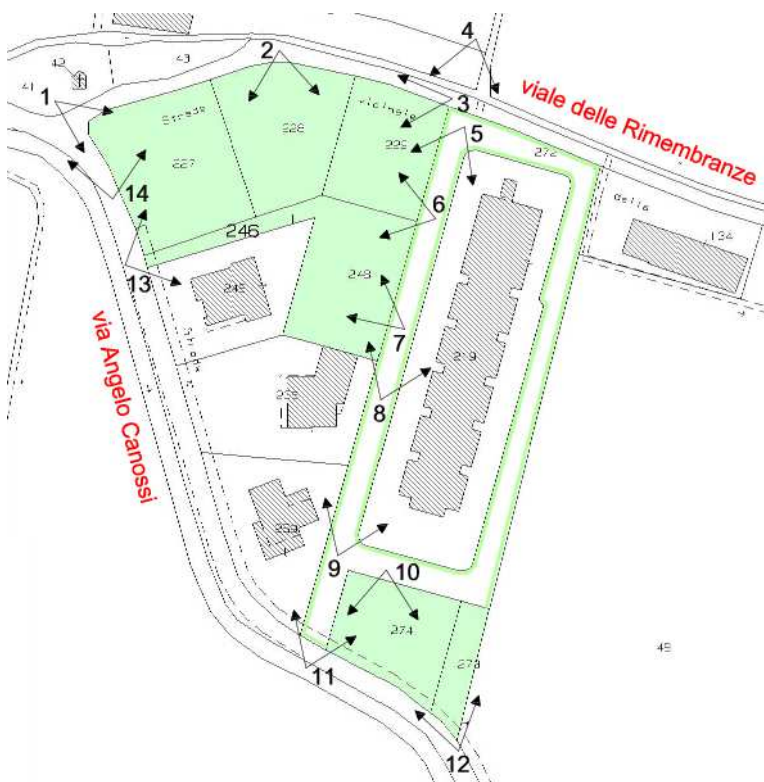
Allego al presente rapporto, al n° 4 dell'apposito elenco, l'estratto dalle N.T.A. del vigente P.G.T. relativo agli ambiti di interesse ed al n° 5 il certificato di destinazione urbanistica in originale.

Cap. 3 - Descrizione attuale dei beni

In accordo col custode giudiziario sono state stabilite, e ritualmente comunicate alle parti, la data e l'ora del sopralluogo utile a visionare e rilevare fotograficamente e/o metricamente i beni immobili da stimare, convocato per le ore 15,00 del giorno 8 aprile 2025.

Durante il sopralluogo tutti i terreni di cui al lotto 1 sono risultati ineditificati, liberi, in normale stato di conservazione ed incolti, ben delimitati su tutti i lati sia verso le strade pubbliche e private che verso i fondi confinanti; la strada urbana di cui al lotto 2 ha massiciata costituita da battuto di cemento lungo la quale si ravvedono chiusini in ghisa degli impianti tecnologici dell'edificio in condominio alla particella 219.

La comunione della strada, quale bene comune alle unità immobiliari urbane della particella 19 (edificio in condominio), compete esclusivamente alle esegutate particelle 229 e 248 quale parte del più esteso PdCC 01. L'odierna veduta fotografica dei luoghi è la seguente:



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

Cap. 4 - Identificazione pregressa del bene.

La esatta cronistoria del ventennio dei beni immobili sottoposti ad esecuzione dal punto di vista catastale desume dalle visure storiche di cui all'allegato 3 al presente rapporto; in sintesi è la seguente:

LOTTO 1 (particelle 227,228, 229, 246, 248, 273 e 274 del foglio 39 NCT di Calvisano)

I mappali 273 e 274 derivano, in forza di frazionamento 27.6.2016 n° 10226, rispettivamente dagli originari mappali 202 e 21, questi ultimi a loro volta derivanti dall'originario mappale 68.

I mappali 246 e 248 derivano, in forza di frazionamento 30.7.2012 n° 225748 rispettivamente dagli originari mappali 225 e 226, questi ultimi a loro volta derivanti dall'originario mappale 68.

I mappali 227, 228 e 229 derivano, in forza di frazionamento 29.1.2010 n° 27591, dall'originario mappale 68.

Ai mappali 229 e 248 compete quota di comproprietà del bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calvisano con la particella n° 272 del foglio 39 Sezione Urbana NCT (strada comune alle particelle 229 e 248 e al mappale 219 dal sub. 2 al sub. 8 e derivati (questi ultimi non oggetto del rapporto di valutazione).

LOTTO 2 (particella 272 del foglio 39 NCT di Calvisano)

La particella 272 risulta originata in forza di denuncia di variazione 27.6.2016 n° 40529 (prot. BS0130778) per costituzione di BCNC; al Catasto Terreni individua ente urbano di mq. 2370,00 derivante da Tipo Mappale 27.6.2016 n° 130226 per fusione degli originari mappali 272 di mq. 2210,00 e 275 di mq. 160,00 questi ultimi a loro volta derivanti da frazionamento 27.6.2016 n° 130226 rispettivamente dagli originari 202 e 221 questi ultimi a loro volta derivanti per frazionamento 29.1.2010 n° 27591 dell'originaria particella 68.

Cap. 5 - Lo stato di possesso.

Al momento del sopralluogo i terreni di cui al lotto 1, particelle 227, 228, 229, 246, 248, 273 e 274 del foglio 39 NCT di Calvisano, sono tutti risultati liberi da persone e cose ed esenti da coltivazioni in corso (frutti pendenti).

Il 14.4.2025 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Brescia l'attestazione comprovante l'assenza o l'esistenza di contratti di locazione in corso stipulati dall'esecutato in relazione ai beni immobili del lotto 1 in esame.

La ricerca ha dato esito negativo.

Allego al presente rapporto, al n° 6 dell'apposito elenco, l'attestazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.

Al momento del sopralluogo la strada privata alla particella 272 del foglio 39 NCT di Calvisano – lotto 2 – è risultata interamente in uso comune alle unità immobiliari terze che costituiscono il condominio alla particella 219 stesso foglio, che ivi transitano e parcheggiano i loro autoveicoli.

E' opportuno ribadire e precisare che la comunione del bene comune non censibile particella 272 fg. 39 Sezione Urbana NCT posta catastalmente a beneficio delle particelle 229 e 248 del foglio 39 Catasto Terreni **origina esclusivamente** dalla denuncia di variazione 27.6.2016 n° 40529 (prot. BS0130778) Catasto Urbano disposta dall'esecutata – in quanto originaria unica proprietaria – per l'edificio condominiale alla particella 219 foglio 39 NCT Sezione Urbana oggi interamente di proprietà terza.

In buona sostanza con denuncia al Catasto Urbano il presunto diritto alla comunione della stradella particella 272 Catasto Urbano è esteso (solo al Catasto Urbano) alle due particelle del Catasto Terreni 229 e 248 **NON censite al Catasto Urbano**.

Cap. 6 - Formalità, vincoli e oneri.

Sui beni in esame gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA RG 21560 RP 4886 iscritta a Brescia il 13.4.2007 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOPERATIVA con sede in Ghedi (Bs) Piazza Roma n° 17 C.F.: 00284980174 in forza di atto a rogito dott. Alfonso Cuoco notaio in Calvisano (Bs) in data 5.4.2007 rep. n° 8695 (finanziamento per apertura di credito in c/c) somma iscritta Euro 6.000.000,00 somma capitale Euro 3.000.000,00 scadenza anni 1 e mesi 7.

Annotamento di riduzione somma in data 2.11.2022 ai ni 50443/6871 per il quale la somma capitale viene ridotta a Euro 1.306.480,00

TRASCRIZIONI

DEROGA ALLE DISTANZE TRA CONFINANTI trascritta a Brescia in data 31 gennaio 2020 ai ni RG 3932 RP 2494 a favore dei Signori OMISSIS in forza di scrittura privata autenticata notaio dott.ssa Daniela Masicci in Montichiari (Bs) il 28.01.2020 rep. n° 2833. Grava limitatamente in capo al mappale 248 del foglio 39 di Calvisano (Bs).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 19.02.2025 ai n° 7049 R.G. e 4866 R.P. a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOPERATIVA con sede in Ghedi (Bs) Piazza Roma n° 17 C.F.: 00284980174 in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia il 6.2.2025 rep. n° 935 contro OMISSIS.

Si segnala che per la particella 272 del fg. 39 (BCNC) viene indicata nel pignoramento la quota intera di piena proprietà (e cioè ricomprendendo le quote che competono al condominio terzo part. 219).

Allego al presente rapporto, al n° 7 dell'apposito elenco, le visure effettuate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio –.

Cap. 7 - La regolarità urbanistica ed edilizia.

LOTTO 1

Terreni alle particelle 227, 228, 229, 246, 248, 273 e 274 del foglio 39 di Calvisano (Bs)

Si tratta di tutti i terreni che sono ricompresi all'interno della perimetrazione che individua il Permesso di Costruire Convenzionato 01 di via Canossi quale ambito residenziale a bassa densità.

Il certificato di destinazione urbanistica, prodotto all'allegato n° 5, è emesso con protocollo 4393/2025 in data 30 aprile 2025 (durata 1 anno).

LOTTO 2

La strada privata interna allibrata al catasto Urbano quale bene comune non censibile particella 272 del foglio 39 NCT Sezione Urbana di Calvisano è realizzata in forza di regolare provvedimento autorizzativo 111/2017.

In quanto autorizzata come strada privata interna – e non come strada di lottizzazione – non avanza alcuna pendenza di carattere amministrativo.

Cap. 8 - Formazione dei lotti.

I beni pignorati costituiscono, per il loro migliore uso, due lotti di vendita:

LOTTO 1

Comparto di area edificabile che, per essere attuato nel suo migliore uso, (potenzialità edificatoria), richiede l'approvazione di "Masterplan" dell'intero comparto edificatorio PdCC 01 via Canossi costituito dalle particelle 227, 228, 229, 246, 248, 273 e 274 del foglio 39 NCT di Calvisano, per tanto non divisibili.

Il Masterplan, che dovrà ottemperare all'assolvimento degli standard urbanistici di qualità, potrà prevedere la formazione di lotti di attuazione anche diversi dalle odierne particelle catastali che, questi sì, potranno essere edificati con semplice Premesso di Costruire.

LOTTO 2

strada privata interna esistente particella 272 foglio 39 NCT Sezione Urbana di Calvisano.

La vendita è soggetta alle seguenti criticità:

- 1°) il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà della particella 272 che individua bene comune non censibile (e non la quota indeterminata di competenza del bene);
- 2°) la particella 272 è strada privata pertinenziale alle abitazioni di proprietà terza edificata all'interno del complesso condominiale alla particella 219 fg. 39 NCT;
- 3°) la particella 272 urbana è originata da denuncia di variazione del 2016 per la costituzione di BCNC (bene comune non censibile) contestuale alla costituzione del nuovo edificio in condominio alla particella 219;
- 4°) la particella 272 del fg. 39 individua catastalmente bene comune non censibile strada comune ai mappali 229 e 248 del Catasto Terreni (ricompresi nel lotto 3) e al mappale 219 (condominio terzo) dagli

originari sub. 2 al sub. 8 oggi ulteriormente variati (13 abitazioni + 14 autorimesse + 1 unità in corso di costruzione);

5°) la comunione della particella 272 urbana in capo alle particelle 229 e 248 del Catasto Terreni origina esclusivamente da denuncia di variazione catastale;

6°) il Catasto Italiano non è probatorio della proprietà.

Cap. 9 - La stima del più probabile valore di mercato.

Il mandato conferitomi pone di determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà; perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

9.1 - SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La stima è eseguita con il metodo di comparazione del bene immobile da valutare con altri immobili il più possibile simili di prezzo noto (M.C.A.).

Il metodo di stima adottato è basato sul parametro al metro quadrato di superficie tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dei beni immobili in esame, nella fattispecie terreno con potenzialità edificatoria e strada privata, in quanto sono questi a determinarne il più probabile valore unitario.

A tale scopo è stata effettuata una indagine tramite il Borsino Immobiliare della Provincia di Brescia ed il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Calvisano (Bs) per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, in cui i dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine diretta di mercato effettuata in relazione a terreni con potenzialità edificatoria siti in zone limitrofe a quella in esame, simili per tipologia e caratteristiche di urbanizzazione.

Per quanto poi gli stessi in base alla maggiore o minore potenzialità edificatoria ed in base alla maggiore o minore vicinanza ai centri urbanizzati si è ottenuto un valore medio di mercato.

Le superfici di calcolo sono quelle catastali:

ASSUNZIONI LIMITATIVE : nessuna

CONDIZIONI LIMITATIVE : in fase di sopralluogo non sono riscontrate condizioni limitative delle indagini

FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL TERRITORIO DI CALVISANO (Bs)

In generale il mercato immobiliare di Calvisano (Bs), in relazione al segmento che attiene le nuove costruzioni ed i terreni a destinazione edificatoria sui quali attuarle, risente di una prolungata fase di stagnazione che porta ad una progressiva contrazione delle quotazioni medie.

Allo stato odierno non si intravedono evidenze di miglioramento del mercato.

9.2 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

Preso atto della natura, consistenza e destinazione dei beni immobili in esame, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili comparabili sia presso uffici pubblici che presso operatori del settore attivi nella zona in esame, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori riportati dal vigente "Listino dei valori Immobiliari" edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia
- siti web dedicati alla compravendita di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione
- il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Calvisano (Bs) per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi e negativi, i comodi e gli scomodi e di tutto quanto di altro possa influire sulla stima, il sottoscritto ritiene assegnabili ai beni in esame – considerati come perfettamente commerciabili e liberi – i seguenti valori unitari:

- per l'area edificabile al PdCC 01 – residenziale (lotto 1) € 75,00/mq
- per la strada privata esistente comune a terzi (lotto 2) € -----

Ne desume la seguente tabella di calcolo:

TABELLA DI SINTESI DELLA STIMA proposta la Maggio 2025

LOTTO	IDENTIFICATIVO	superficie commerciale	valore unitario	valore assegnato	arrotondabile a
1	area edificabile NCT fg. 39 particelle 227, 228, 229, 246, 248, 273 e 274	mq 5.396,00	€ 75,00/mq	€ 404.700,00	€ 400.000,00
2	BCNC – strada privata – NCT fg. 39 particella 272	Ente Urbano di mq. 2.370,00 BCNC	€ -----	€ -----	€ -----

Il valore sopra indicato per il lotto n° 1 individua il più probabile valore commerciale del bene al comparto edificatorio sottoposto ad esecuzione, corrispondente al valore del bene considerato come in piena proprietà, perfettamente commerciabile nelle condizioni del suo migliore uso ai sensi di legge e libero, così come richiesto dal punto g dell'ordinanza 19 marzo 2025.

La stessa condizione non è soddisfabile per il lotto n° 2 in quanto la comunicazione del bene come non censibile alla particella 272 fg. 39 Sezione Urbana NCT, posta catastalmente a beneficio delle particelle 229 e 248 del foglio 39 Catasto Terreni, origina esclusivamente da denuncia di variazione al catasto Urbano relativa alla particella 219 fg. 39 NCT Sezione Urbana disposta dall'esecutata quale originaria unica proprietaria nella circostanza che l'edificio condominiale alla particella 219 è oggi interamente di proprietà terza.

DECURTAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Nessuna decurtazione è applicabile al prezzo di stima del lotto 1 in quanto i beni sono liberi ed in quanto terreni con potenzialità edificatoria residenziale sono risultati esenti da frutti pendenti in ordinario stato manutentivo.

9.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In base agli Standard Internazionali di Valutazione il termine “*vendita forzata*” è usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”.

Ciò premesso si stima la riduzione del valore commerciale dei beni in esame, assegnato in condizione di vendita forzata nel 10 % circa del loro valore commerciale residuo dopo le decurtazioni.

Per tanto:

LOTTO 1 comparto di area edificabile residenziale in Comune di Calvisano (Bs) via Angelo Canossi foglio 39 NCT particelle 227,228,229, 246, 248, 273 e 274 di complessivi mq. 5.396 catastali costituenti l'intero ambito del PdCC 01 (Permesso di Costruire Convenzionato 01)

valore commerciale di stima al maggio 2025	€ 400.000,00
valore assegnabile dopo le decurtazioni	€ 400.000,00
valore in condizioni di vendita forzata	€ 360.000,00

LOTTO 2 strada privata esistente comune a terzi sita in Comune di Calvisano (Bs) quale traversa di collegamento fra la via Angelo Canossi e viale delle Rimembranze Catasto terreni foglio 39 particella 272 ente urbano di complessivi mq 2.370 allibrata al catasto Urbano quale BCNC (Bene Comune Non Censibile)

valore commerciale di stima al maggio 2025	€ -----
--	---------

Brescia li, 5 giugno 2025

Il perito incaricato
(geom. Mauro Quinzanini)



Fasi – accertamenti e date delle indagini

Le fasi e gli accertamenti peritali espletati per la stesura del rapporto di valutazione sono così sintetizzabili:

1^ FASE : INCARICO

- 19 marzo 2025 nomina
- 25 marzo 2025 giuramento e conferimento incarico

2^ FASE : INDAGINI

- 24 marzo 2025 visure catastali
- 25 marzo 2025 richiesta copia titolo notarile di provenienza
- 08 aprile 2025 sopralluogo per rilievo metrico e fotografico
- 11 aprile 2025 richiesta attestazione contratti di locazione in corso
- 29 aprile 2025 richiesta Certificato di destinazione urbanistica
- 02 maggio 2025 ispezioni ipotecarie
- 05/20 maggio 2025 stesura del rapporto di valutazione
- 20/05 maggio/giugno 2025 scritturazione e predisposizione grafici e disegni rapporto di valutazione
- 05 giugno 2025 trasmissione del rapporto di valutazione alle parti e deposito

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- All. 01) titolo di acquisto in favore del debitore
- All. 02) estratto mappa catastale
- All. 03) visura storica particelle in esame
- All. 04) estratto Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T.
- All. 05) certificato di destinazione urbanistica originale
- All. 06) attestazione Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione in corso
- All. 07) visure Servizio Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio