

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 442/2024

Giudice delegato: DOTT. DAVIDE FOPPA VICENTINI

Creditore procedente: *...omissis...*
con l'Avv. *...omissis...*

Esecutato: *...omissis...*
con l'Avv.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

C.T.U.: ING. CARLO ARRIGHI



Giudice delegato: **DOTT. ...omissis...**

Anagrafica

Creditore procedente:

...omissis...
Con sede in *...omissis...*
Comune di Milano (MI)
P.IVA *...omissis...*
C.F. *...omissis...*

Rappresentato dall'Avvocato:

Gian *...omissis...*
Con Studio in Via *...omissis...*
Comune di Lodi
Tel + 39 *...omissis...* - Fax +39 *...omissis...*
Pec *...omissis...*

Esecutato:

Sig. *...omissis...*
Residente in *...omissis...*
C.F. *...omissis...*

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Carlo Arrighi
Via S. Stefano, 13
C.f. RRG CRL 60D03 B157J
Tel +39 030 603705 - Fax +39 030 603705
E mail ing.arrighi@tiscali.it - Pec carlo.arrighi@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Prov. BS n. 2200
Iscritto all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Trib. di BS n. 262

Timbro e firma



Date

<i>Nomina dell'esperto</i>	16/05/2025
<i>Conferimento d'incarico di stima e giuramento</i>	28/05/2025
<i>Data della consegna del rapporto di valutazione</i>	01/09/2025
<i>Udienza per la determinazione della modalità di vendita</i>	01/10/2025

Identificazione dei lotti**A LOTTO N. 1/1**

<i>Descrizione sintetica</i>	Appezamento di terreno montano di Ha 0.60.88 con destinazione prato, pascolo, bosco ceduo e incolto produttivo in Comune di Sabbio Chiese
<i>Ubicazione</i>	Località Preane_Sabbio Chiese (BS)
<i>Identificativi catastali</i>	Catasto Terreni Comune di Sabbio Chiese (codice H650), Fg. 11, Partt. 2428,, 2429, 2431, 2433, 9547, 9549, 10324
<i>Quota di proprietà</i>	1/1
<i>Diritto di proprietà</i>	1/1
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	NO
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	€ 22.100 (euro ventiduemilacent0/00)
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	€ 20.500 (euro ventimilacinquecent0/00)
<i>Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</i>	commercializzabile con lieve difficoltà per la particolarità del sito

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ non pertinente
Conformità catastale	☐ SI
Conformità titolarità	☐ SI



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI (vedere pag. 12)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ SI (vedere pag. 10)
Limitazioni urbanistiche	☐ SI (vedere pag. 10)



INDICE

A LOTTO N. 1/1 7

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini..... 7

2. Inquadramento dell’immobile 7

3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione 9

4. Audit documentale e Due Diligence 10

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 10

4.2 Rispondenza catastale 10

4.3 Verifica della titolarità..... 11

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente..... 12

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

7. Analisi estimativa 13

8. Riepilogo dei valori di stima 15

9. Dichiarazioni di rispondenza 15



ALLEGATI

Documentazione fotografica

- Allegato A: Relazione notarile ventennale
- Allegato B: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato C: Estratti PGT
- Allegato D: Estratto NTA
- Allegato E: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegati F1-F7: Visure storiche C.T. fg. 11 partt. 2428-2429-2431-2433-9547-9549-10324
- Allegato G1-G7: Estratti mappa C.T. fg. 11 partt. 2428-2429-2431-2433-9547-9549-10324
- Allegato H: Atto di compravendita Notaio Mistretta Rep. 107126/40771 Racc.
- Allegato I: Estratto di matrimonio con annotazioni marginali
- Allegato J: Estratto contratto di compravendita
- Allegato K: Nota di trascrizione nn. 7188/5157
- Allegato L: Nota di trascrizione nn. 7187/5156
- Allegato M: Nota di iscrizione nn. 1780/246
- Allegato N: Nota di trascrizione nn. 7571/5941
- Allegato O: Relazione di stima
- Allegato P: Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Allegato Q: Dichiarazione di rispondenza catastale
- Allegato R: Dichiarazione di rispondenza



A LOTTO N. 1/1**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Preliminarmente è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., rilevando la presenza della relazione notarile ventennale ed un suo successivo aggiornamento, entrambe allegate sotto la lettera A. Sono state esperite le indagini al Catasto, in data 25/07/2025, in Conservatoria in data 29/08/2025 ed è stato effettuato un accesso al Comune di Sabbio Chiese (BS) per la verifica di conformità urbanistico-edilizia e per la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica in data 04/08/2025. Precedentemente, nella giornata 30/06 è stato eseguito il sopralluogo assieme al sostituto del Custode nominato, Avv. ...omissis...

(in sostituzione dell'Avv. ...omissis...) volto a verificare la consistenza dei beni, con rilievo fotografico e verifica delle possibilità di accesso. Contemporaneamente è stato contattato lo studio notarile che ha redatto l'atto di acquisto dell'immobile per ottenerne copia.

Nello stesso periodo e in seguito è stata eseguita una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e sono stati consultati i valori di mercato sui bollettini editi dall'Agenzia delle Entrate e dalla Regione Lombardia, oltre che quelli della Camera di Commercio di Brescia.

2. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- | | |
|-------------|-----------------|
| • Provincia | Brescia |
| • Comune | Sabbio Chiese |
| • Frazione | |
| • Via | Località Preane |
| • Civico n. | |

Zona

L'immobile è ubicato in Località Preane, situata a Sud-Est del centro abitato e della zona industriale del Comune; il Comune ha circa 4.100 abitanti ed è posizionato nell'area a Nord-Est del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia.

Il terreno si trova nella regione agraria 8 – Montagna della Media Val Sabbia.

Mappa geografica

Nell'allegato B sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Geoportale BS)
- inquadramento orto fotografico (Geoportale BS)
- estratto CTR (Geoportale BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tutti gli appezzamenti, confinanti tra loro, sono posti in zona "AGRI3-Area di salvaguardia", di cui 3 particelle, la n. 2429 e la 2431 con vincolo parziale "Fascia di rispetto stradale" e "Fascia di rispetto per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo idrico minore"; la particella 10324 ha gli stessi vincoli ma totalmente.

Tipologia immobiliare

Terreno

Dimensione

Superficie totale di ha 0.60.88 così distinta:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • pascolo (partt 2428-2431) | ha 0.16.71 |
| • prato (partt 2429-10324) | ha 0.16.76 |
| • incolto produttivo (part 2433) | ha 0.23.24 |
| • bosco ceduo (partt 9547-9549) | ha 0.04.17 |

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering



In fase lievemente crescente (up).

Fase del mercato immobiliare

In fase di crescita.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

Il terreno in esame è ubicato in Località Preane, posta a Sud-Est del centro abitato e della zona industriale di Sabbio Chiese, ed è costituito da un unico appezzamento pianeggiante, suddiviso in diverse particelle, posto a margine di un bosco; l'accesso avviene dalla zona industriale di Via Stretta dalla quale si diparte verso Sud una stretta stradina asfaltata (nella presa satellitare fotografia nn. 1 il percorso in rosso) che conduce dopo circa 500 metri ad un ponticello sul Torrente Preane (fotografie nn. 2, 3 e 4) dal quale si accede al fondo tramite un cancello (fotografie nn. 5, 6 e 7). Appena entrati si percorre un passaggio stretto (fotografie nn. 8, 9 e 10) che poi si allarga lasciando sulla destra il bosco (fotografie nn. 11, 12, 13, 14, 15 e 16). Le varie particelle pur avendo diversa qualità catastale sono tutte a prato, tranne le due piccole particelle 9547 e 9549 che sono inserite nel bosco, seppur ai margini.

Confini

Intero appezzamento

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ Nord | strada comunale e part. 9548 |
| ☐ Est | Torrente Preane, partt 10285-2369 |
| ☐ Sud | partt 1604-2436 |
| ☐ Ovest | part. 9546-9548 |

Consistenza

- | | |
|---|---|
| ☐ Rilievo | |
| ☐ Data del sopralluogo | ☐ 30/06/2025 |
| ☐ Desunto da: | ☐ Visura catastale |

Superficie commerciale

ha 0.60.88



Caratteristiche qualitative

Il terreno è condotto a prato (in stato di semi-abbandono).

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

Non pertinente

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T. Ambito AGRI3 – Area di salvaguardia di cui agli artt. 44, 47 e 50 NTA

Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni urbanistiche: Classe sensibilità paesistica: 4 (alta)

Vincoli urbanistici: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo idrico principale

Limite di rispetto allevamenti zootecnici

Elettrodotti

Vincoli paesaggistici e ambientali: Fiumi, torrenti, corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art. 142 c. 1 lett. c)

Boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art. 142, c. 1 lett. g)

Altro

Nulla da segnalare

Estratti PGT nell'allegato C, Estratto N.T.A. nell'allegato D, Certificato di destinazione urbanistica nell'allegato E; Dichiarazione di rispondenza urbanistica nell'allegato P.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

Catasto terreni Foglio 11 Sezione particella 2428

10 di 15

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu



Sub Superf. m² 1.090	Qualità pascolo Rd € 1,41	classe U Ra € 0,56
Foglio 11 Sub Superf. m² 1.652	Sezione Qualità prato Rd € 3,41	particella 2429 classe 4 Ra € 3,41
Foglio 11 Sub Superf. m² 581	Sezione Qualità pascolo Rd € 1,36	particella 2431 classe U Ra € 0,30
Foglio 11 Sub Superf. m² 2.324	Sezione Qualità incolto produttivo Rd € 1,44	particella 2433 classe U Ra € 0,48
Foglio 11 Sub Superf. m² 211	Sezione Qualità bosco ceduo Rd € 0,15	particella 9547 classe 3 Ra € 0,05
Foglio 11 Sub Superf. m² 206	Sezione Qualità bosco ceduo Rd € 0,21	particella 9549 classe 2 Ra € 0,06
Foglio 11 Sub Superf. m² 24	Sezione Qualità prato Rd € 0,05	particella 10324 classe 4 Ra € 0,05

Elenco documentazione visionata

visure storiche per immobile (allegati da F1 a F7)

estratti mappa (allegati da G1 a G7)

Date verifiche catastali 25/07/2025

La dichiarazione di rispondenza catastale è allegata sotto la lettera Q.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Compravendita; attualmente gli immobili sono in proprietà a ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis..., per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 01/12/2015 n. 107126/40771 di Rep. Notaio Mario Mistretta di Brescia, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 10/12/2015 ai nn. 6759/4874 a favore di ...omissis..., per l'intero e contro ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis...con, per l'intero.

Dall'atto, allegato sotto la lettera H, risulta:

Quota di proprietà 1/1



Usufrutto no

Nuda proprietà no

E' stato richiesto il certificato di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato, dal quale risulta che in data 11/12/2021 è stato scelto il regime della separazione dei beni (allegato I).

Condizioni limitanti

Servitù si (si veda il Vincolo di servitù al capitolo seguente)

Vincoli si (si vedano i Vincoli al capitolo seguente)

Oneri no

Pesi no

Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

E' stato preso contatto con l'Agenzia delle Entrate per verificare se vi siano contratti di locazione interessanti gli immobili in questione ottenendo risposta negativa.

Libero si

Per ulteriori informazioni riguardanti la provenienza si veda la relazione notarile ventennale allegata sotto la lettera A.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Rimarranno a carico degli acquirenti i seguenti vincoli:

- Servitù di passaggio pedonale e carraio, come specificato sull'atto di compravendita, a carico della particella 2488, per una larghezza di m 4,00 (metri quattro), a favore dei mappali 9548 e 9340, la prima adiacente alla particella 2431 che oggi ingloba la 2488, almeno per l'area nei pressi del cancello esistente a lato della strada comunale. Si veda lo stralcio dell'allegato A all'atto di compravendita che riporta evidenziata in rosso l'area oggetto di servitù nell'allegato J.
- Costituzione di vincolo di destinazione del 01/12/2015 Rep. n. 107127/40772 Notaio Mario Mistretta di Brescia, trascritto in data 24/12/2015 ai nn. 7188/5157 a favore di Comune di



Sabbio Chiese e contro ...omissis..., sopra generalizzato, riguardante, tra gli altri, gli immobili identificati al Fg. 1 (ora Fg. 11) partt. 2429, 2431 e 2433. Con tale atto c'è l'impegno a mantenere la destinazione della tettoia di futura realizzazione ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli (allegato K).

- Costituzione di vincolo del 01/12/2015 Rep. n. 107127/40772 Notaio Mario Mistretta di Brescia, trascritto in data 24/12/2015 ai nn. 7187/5156 a favore di Comune di Sabbio Chiese e contro ...omissis..., sopra generalizzato, riguardante, tra gli altri, gli immobili identificati al Fg. 1 (ora Fg. 11) partt. 2428, 2429, 2431, 2433, 9547 e 9549. Con tale atto c'è l'impegno di vincolo dell'intera superficie degli immobili predetti per la realizzazione di una tettoia ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli (allegato L).

Non risultano altre formalità, vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

Come rilevabile dalla Certificazione notarile ventennale, nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 126.000,00 (capitale € 70.000,00 e interessi € 56.000,00) iscritta a Salò in data 23/03/2016 ai nn. 1780/246, durata anni 14 e 10 mesi, a favore di Veneto Banca S.p.a. con sede in Montebelluna (TV), C.F. 00208740266, domicilio ipotecario in Montebelluna (TV), Via G.B. dall'armi n. 1 e contro ...omissis..., sopra generalizzato. Detta ipoteca grava sugli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato M).
- Atto giudiziario di pignoramento immobili trascritto in data 13/11/2024 ai nn. 7571/5941 a favore di ...omissis.... con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzato. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato N).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione



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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Stante l'attuale andamento del mercato in fase di crescita, si ritiene che tali differenziali siano poco significativi, tuttavia si ritiene che i due valori possano discostarsi tra loro non più del 5-10%.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato, stante la difficoltà a reperire i dati per l'applicazione del MCA, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, in leggera crescita. Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il procedimento di stima è esposto nell'allegato O, con la scelta dei valori economici.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 è quindi:

€ 22.100,00 (euro ventiduemilacento/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00).

Condizioni limitative

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative a disposizione.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa C.T. Comune di Sabbio Chiese (BS) Foglio 11, particelle 2428-2429-2431-2433-9547-9549-10324:

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 è di **€ 22.100,00** (euro ventiduemilacenti/00).

Il più probabile valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata viene di fatto quantificato in **€ 20.500,00** (euro ventimilacinquecento/00).

9. Dichiarazioni di rispondenza

- ☐ Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- ☐ Dichiarazione di rispondenza catastale
- ☐ Dichiarazione di rispondenza

Le Dichiarazioni di rispondenza urbanistica è allegata sotto la lettera P.

Le Dichiarazioni di rispondenza catastale è allegata sotto la lettera Q.

La dichiarazione di rispondenza è allegata sotto la lettera R.

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di n. 15 pagine, n. 16 fotografie e n. 29 allegati.

Ai sensi dell'art. 569 C.P.C. il sottoscritto ha provveduto all'invio della presente relazione mediante PEC o raccomandata A.R. al creditore procedente (presso il Legale) e all'esecutato.

Prevalle, 31/08/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Arrighi

