

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Ill.mo G. E.

Dott.ssa **SIMONETTA BRUNO**

Esecuzione immobiliare: n. 1125/2017

Giudice Esecutore: Dott.ssa Simonetta Bruno

Causa promossa da: OMISSIS S.P.A.

Contro: OMISSIS S.R.L.



RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il Giudice Esecutore, con provvedimento del 28 marzo 2018, ha nominato CTU il sottoscritto al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., ciò premesso, il sottoscritto Geom. Vito Cosimo Memoli (cod. fisc. **omissis**) nato a **omissis**, con studio **omissis**, iscritto al Collegio dei Geometri



della Provincia di Brescia al n. **omissis** e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. **omissis**, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 03-05-2018 accesso al Tribunale per il giuramento;
- 04-05-2018 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 04-05-2018 acquisizione telematica degli estratti mappa, degli elaborati planimetrici e degli elenchi dei subalterni;
- 08-05-2018 comunicazione agli esecutati della data dei vari sopralluoghi a mezzo raccomandate A.R. (allegato n. A);
- 16-05-2018 acquisizione telematica delle planimetrie catastali;
- 17-05-2018 **primo sopralluogo** agli immobili in via **omissis**;
- 29-05-2018 **secondo sopralluogo** agli immobili in via **omissis**;
- 01-06-2018 acquisizione telematica delle visure storiche catastali;
- 06-06-2018 **terzo sopralluogo** agli immobili in via **omissis**;
- 14-06-2018 accesso al comune di **omissis** per richiesta CDU e pagamento in posta dei diritti di segreteria;
- 19-06-2018 richiesta al comune di **omissis** di accesso agli atti;
- 26-06-2018 accesso al comune di **omissis** per ritiro CDU;
- 05-07-2018 accesso al comune di Roccafranca per consultazione e ritiro copia pratiche edilizie;
- 16-07-2018 acquisizione e studio Norme di Attuazione PGT;

- 19-07-2018 accesso al comune di **omissis** per consultazione e ritiro copia pratiche edilizie in precedenza non rinvenute;
- 24/25-07-2018 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio;
- 07-08-2018 Ufficio Tecnico comune di **omissis** – confronto con responsabile dell'ufficio per determinare i costi delle sanzioni per pratiche in sanatoria;
- 09/08/2018 misurazioni e rilievo fabbricato Fg. **omissis** mapp. **omissis** sub. **omissis**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premessa

La stesura delle seguenti relazioni risultano alquanto complesse dovendo, il sottoscritto, determinare il valore di immobili eterogenei (**immobili residenziali, appartamento in cascina, spaccio agricolo, fabbricati ad uso agricolo di diversa natura, terreni agricoli con problematiche diverse e terreni agricoli potenzialmente edificabili per i quali è stato necessario studiare ed approfondire le Norme di Attuazione del PGT**). Il sottoscritto, oltre a determinare il valore degli immobili pignorati, deve inoltre rispondere ai quesiti posti dal G.E. con la ricerca di documentazione a volte di difficile reperimento.

Per quanto sopra detto, ai fini di una maggior chiarezza e comprensione, il sottoscritto procederà nella stesura delle varie relazioni in funzione di lotti predeterminati contenenti ciascuno immobili eterogenei ma funzionali ai vari lotti di appartenenza: ciò consentirà al sottoscritto di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E. per ogni singolo immobile pignorato.

NOZIONE DI CARATTERE GENERALE

Per tutti i terreni agricoli oggetto della presente relazione, vige, in caso di alienazione, il **diritto di prelazione** da parte dell'affittuario coltivatore diretto e da parte del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 1

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;

3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: “coltivazioni agricole”.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) frazione **omissis** via **omissis** e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
omissis	omissis	omissis	A/3	2	6,5 vani	tot. 216	T-1-2	281,99
						tot. escluse aree scoperte 209		
omissis	omissis	omissis	C/6	2	17 mq.	tot. 21	T	20,19
omissis	omissis	omissis	D/1 0	/	/		T	1.410,00
omissis	omissis	omissis	C/6	2	95 mq.	tot. 78	T-1	112,85

(Allegati n. 1a estratto mappa -1b elaborato planimetrico -1c elenco dei subalterni-1d planimetrie catastali -1e visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	omissis	a nord corte comune e mapp. omissi – a sud e a ovest corte comune

omissis omissis omissis a nord mapp. omissis – a est mapp. omissis – a sud e a ovest
corte comune

omissis omissis omissis a nord, est, ovest corte comune

omissis omissis omissis a nord e est corte comune – a ovest roggia



Descrizione degli immobili

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

L'unità immobiliare in oggetto è parte di una grande cascina.

Trattasi di appartamento posto a piano primo con sovrastante solaio e accessibile da scala dipartente dal piano terra.

L'appartamento è composto da: una loggia con arrivo della scala dipartente dal piano terra, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un lungo corridoio e un bagno. Sovrastante l'appartamento a piano secondo vi sono quattro locali adibiti a solaio accessibili da scaletta in legno dipartente dalla loggia. L'accesso al vano scala, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale, avviene dall'appartamento a piano terra che non è oggetto di pignoramento: sarà quindi necessario ripristinare l'accesso dal portico comune, come indicato nella planimetria catastale e chiudere quello in essere.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- tetto con orditura realizzata con travetti tondi di legno, assito e copertura principalmente in coppi e piccola parte in lastre di fibrocemento;
- solaio di copertura in latero-cemento;
- scala di accesso in C.A. non rivestita;



- loggia con pavimento in battuto di cemento e parapetto in ferro;
- pavimento dell'appartamento in marmette di graniglia, pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica da cm. 7,5x15;
- serramenti esterni in legno di abete con vetri semidoppi e avvolgibili in legno, porte interne in legno tamburato verniciato con specchiatura in vetro stampato;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- bagno con vasca, lavabo, wc, bidet e doccia;
- impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa a colonna;
- impianto elettrico sotto traccia con placche in alluminio.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico tendenti al degrado.

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Trattasi di autorimessa posta a piano terra. Le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimento con piastrelle di ceramica da cm. 30x30;
- basculante in lamiera zincata;
- parete divisoria con appartamento (mapp. **omissis** non oggetto di pignoramento) in alluminio con pannelli ciechi e vetri e porta di collegamento con l'appartamento sopra detto.

c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

c.1) Trattasi di capannone per deposito macchine agricole a piano terra e vasca di decantazione interrata le cui caratteristiche sono le seguenti:

- muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo (prismi) spess. cm. 30;
- pilastri interni in C.A.;
- tetto con orditura in travetti tondi di legno e copertura in cemento-amianto;
- muretti divisorii interni H cm. 120 in prismi spess. cm. 12 (in origine il capannone era adibito a stalla);
- pavimento in battuto di cemento;
- serramenti finestre in lamiera zincata e vetri;
- impianto elettrico per illuminazione con tubazioni esterne;

La vasca interrata è ormai inesistente in quanto riempita di terra e erbacce.

c.2) Locale caldaia

Il locale caldaia è in corpo staccato dal precedente capannone ma unito a quest'ultimo da una tettoia (abusiva e quindi da rimuovere).

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- muratura in blocchi di cemento (prismi);
- solaio di copertura in latero-cemento;
- tetto con copertura in cemento-amianto;
- pavimento e rivestimento H cm. 150 con piastrelle di grés rosso cm. 7,5x15;
- cella frigorifera con pannelli prefabbricati all'interno;

- impianto elettrico con tubazioni esterne.

L'area scoperta circostante il capannone e il locale caldaia è parte in battuto di cemento e parte in terra battuta con ghiaia.

Il capannone, soprattutto, è in uno stato di abbandono con forte degrado.

d) Unità immobiliare Eg. omissis part. omissis sub. omissis

Trattasi di autorimessa e ripostiglio (ora adibito ad ufficio) a piano terra e sovrastante solaio a piano primo dell'autorimessa. Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- muratura perimetrale in blocchi di cemento (prismi);
- tetto con travetti tondi in legno e copertura in cemento amianto;
- ripostiglio (ora ufficio) pavimento in piastrelle di ceramica cm. 33x33, soffitto con perline in legno;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato, intonaco pareti al civile;
- autorimessa con solaio di copertura piano con travetti tipo Varese e tavelloni, intonaco pareti rustico, portone di accesso con pannelli di legno uso casseri per armatura.

L'ufficio è ben mantenuto mentre l'autorimessa ha finiture di tipo economico.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto,

non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Dal sopralluogo è emerso che nella planimetria catastale non è inserita la tettoia di collegamento tra capannone e locale caldaia in quanto abusiva e di facile rimozione.

Tale difformità può essere superata, sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista edilizio/urbanistico, in quanto l'area su cui insiste l'immobile è potenzialmente edificabile come descritto più avanti nel capitolo "*E. regolarità edilizia ed urbanistica*".

In ogni caso, qualora non si dovesse procedere alla realizzazione di quanto previsto dal piano attuativo, **si avrà la conformità catastale solo dopo la demolizione della tettoia.**

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, gli immobili in oggetto sono nel pieno possesso della società pignorata e risultano liberi da cose.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28-07-2009 ai nn. **omissis** (allegato D2) per la somma capitale di € 500.000,00 e somma complessiva di € 1.000.000,00 – durata 10 anni;
a favore del **omissis** con sede a Brescia;
contro **omissis** in qualità di terzo datore di ipoteca;
e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**.
- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;
a favore della Società **omissis**;
contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016;
a favore della **omissis** SRL;
contro **omissis** Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agencia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;

a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**.



Vincoli urbanistici

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT emergono i seguenti vincoli, e/o fasce di rispetto e/o ambiti di trasformazione.

In particolare per quanto riguarda il mapp. **omissis** del Fg. **omissis** si ha:

nel Documento di Piano

- vincolo geologico: **“vincolo di polizia idraulica ai sensi del DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i”** evidenziato nella tavola grafica A2.6 (allegato n. 1f) e nella tav. 9.2 B della Carta dei Vincoli Geologici e definito dal *“Regolamento dell’Attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale e Norme Generali di Tutela dei Corsi d’Acqua”*.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

a) Unità immobiliare Fg. **omissis part. **omissis** sub. **omissis****

L’unità immobiliare in oggetto è parte di una cascina costruita anteriormente all’1/09/1967: nell’Ufficio Tecnico del comune di Roccafranca non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all’immobile in oggetto anche se alcune opere di ordinaria manutenzione sono sicuramente state eseguite ma risalenti a molti anni fa.



b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Anche l'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) è parte della cascina sopra detta costruita anteriormente all'1/09/1967: nell'Ufficio Tecnico del comune di **omissis** non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto

c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

L'unità immobiliare è stata oggetto di domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 in data 28/03/1986 Prot. n. **omissis** (allegato n. 1g) a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria con contributo in data 24/11/1995 Registro Costruzioni n. **omissis**, Registro Condoni n. **omissis** per la costruzione di stalla e sala mungitura contestualmente al Certificato di Agibilità avente gli stessi identificativi della Concessione Edilizia (allegati n. 1h).

Come si evince dall'**Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona**, l'area identificata in NCTR al Fg. **omissis** mapp. **omissis** è così individuata nel PGT:

- 1) dal Piano delle Regole variante n. 1: zona "E1 – Area Agricola Produttiva" (allegato n. 1i);
- 2) dal Documento di Piano: Foglio **omissis** mapp. **omissis** /parte - Ambito di Trasformazione "AT01" (allegato n. 1l).

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (allegato n. 1m) l'art. 15 riporta, oltre ad altri dati e indici, quanto segue:

Ambito AT01: l'area è di 41.145 mq. di cui mq. 14.927 quale area a parco verde e mq. 26.218 per la realizzazione di 13.109 mq. di S_{pl} max.

Destinazione d'uso: residenza; sono ammesse attività terziarie, servizi e attrezzature collettive. Sono ammesse attività commerciali classificabili come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino al 10% della S_{pl} max. consentita.

Modalità di intervento: Ist (indice superficario di utilizzazione territoriale)=0,5 mq/mq.

Prescrizioni particolari: oltre alla cessione degli standards previsti di legge il comparto quale compensazione e standard qualitativo, dovrà reperire e cedere l'area necessaria per realizzare la bretella di collegamento denominata "S05" a completamento del percorso che aggira il nucleo antico di Ludriano. ... Le opere di compensazione andranno realizzate suddividendo la spesa proporzionalmente alla potenzialità edificatoria.

d) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Per tale unità immobiliare, nell'Ufficio Tecnico del comune di **omissis** non sono state rinvenute pratiche edilizie in quanto la costruzione è anteriore all'1/09/1967 nonostante alcune opere di manutenzione interna abbiano trasformato il piccolo ripostiglio in ufficio.

F. Formazione dei lotti

Pur potendo suddividere in lotti l'appartamento con un'autorimessa, l'autorimessa con ripostiglio ed il capannone con il locale caldaia, il sottoscritto ritiene tale ipotesi non conveniente per la procedura per cui gli immobili contraddistinti al Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** sono da considerarsi facenti parte di un unico lotto (lotto n. 1).

G. Valore del bene e costi

Consistenza

a) Unità immobiliare Fg. **omissis part. **omissis** sub. **omissis****

Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Misurazioni:

- piano terra		
vano scala		
2,60 x 5,40 = mq.	14,04	
- piano primo		
- appartamento		
2,10 x 4,30 = mq.	9,03	
3,90 x 5,70 = mq.	22,23	
14,30 x 6,90 = mq.	98,67	

	mq.	143,97
- Loggia		

2,10 x 1,40 = mq.	2,94	
1,10 x 6,00 = mq.	6,60	
4,80 x 20,40 =mq.	97,92	

	107,46 x 0,15 = mq.	16,12
- piano secondo		
solaio		
2,20 x 4,40 = mq.	9,68	
3,90 x 5,70 = mq.	22,23	
6,90 x 14,30 = mq.	98,67	

	130,58 x 0,25 = mq.	36,64

	Tot. sup. commerciale mq.	196,73
Superficie commerciale arrotondata in mq.		197,00

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

- piano terra - autorimessa		
3,70 x 5,50 = mq.	20,35	
Superficie commerciale arrotondata in mq.		20,00

c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

- Area individuata quale AT01 e su cui insistono il capannone		
--	--	--

e il locale caldaia		
$\frac{1}{2} \times (12,00 + 37,00) \times 54,00 = \text{mq.}$		1.323,00
$\frac{1}{2} \times 19,00 \times 37,00 = \text{mq.}$		351,00
		<hr/>
	Tot. mq.	1.674,00

d) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

- autorimessa, solaio e ripostiglio		
$5,50 \times 6,80 = \text{mq.}$		37,40
$3,50 \times 7,60 = \text{mq.}$		26,60
solaio		
$5,50 \times 6,80 = \text{mq.}$	$37,40 \times 0,15 = \text{mq.}$	5,61
		<hr/>
	Tot. sup. commerciale mq.	69,61
Superficie commerciale arrotondata in mq.		70,00

Valutazioni

Considerato l'ubicazione in zona periferica di **omissis**, frazione del comune di **omissis**, la vetustà, il grado di finitura dell'appartamento e delle autorimesse, lo stato di abbandono e degrado del capannone avente, oltretutto, copertura in cemento-amianto e tenendo presente quanto rilevato dal Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia (allegato G) che indica, per immobili residenziali da ristrutturare un valore massimo

di €/mq. 320,00 e un valore minimo di €/mq. 270,00, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire i seguenti valori unitari di mercato:

- immobile residenziale **€/mq. 240,00**;
- autorimesse **€/mq. 120,00**.

Si ha pertanto:

a) Appartamento Fg. omissis part. omissis sub. omissis
mq. 197,00 x 240,00 = € 47.280,00

Valore arrotondato in _____ € 47.300,00

b) Autorimessa Fg. omissis part. omissis sub. omissis
mq. 20,00 x 120,00 = _____ € 2.400,00

c) Capannone Fg. omissis part. omissis sub. omissis (stralcio area potenzialmente edificabile):

Per attribuire un giusto valore all'area in oggetto potenzialmente edificabile si deve procedere in primo luogo alla perequazione urbanistica come di seguito riportato.

Nel Documento di Piano del PGT del comune di **omissis**, l'Ambito di trasformazione AT01 (art. 15) riporta i seguenti dati generali:

- area complessiva mq. 41.145,00 di cui mq. 14.927,00 quale area a parco verde e mq. 26.218,00 per la realizzazione di mq. 13.109,00 di Slp. max.

Inoltre, il Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 indica, per il comune di **omissis**, per i nuovi edifici un valore massimo di €/mq. 1.475,00 e un valore minimo di €/mq. 1.350,00.

Il sottoscritto ritiene corretto adottare un valore di €/mq. 1.300,00.

Con i dati sopra riportati si procede di seguito alla **perequazione urbanistica**:

- incidenza dell'area: € 1.300,00 x 20% = €/mq. 260,00

- indice di edificabilità del comparto:

mq. 13.109,00 : 41.145,00 = **0,319 mq. di Slp. al mq. di superficie territoriale;**

- valore unitario del terreno:

€ 260,00 x 0,319 = €/mq. 80,34 valore arrotondato in **€ 80,00**

VALORE DELL'AREA IN OGGETTO:

mq. 1.674,00 x 80,00 = € 133.920,00 valore arrotondato in € 134.000,00

L'area in oggetto non è ancora edificabile ma lo diventerà solo quando sarà predisposto il progetto di Piano Attuativo, sottoscritta la Convenzione Edilizia ecc. nonché realizzati i lavori di urbanizzazione e quant'altro indicato dalle Norme di Attuazione: tali operazioni ed opere comporteranno una spesa che il sottoscritto stima in € 40,00 al mq. di superficie territoriale. Si dovrà inoltre provvedere alla demolizione dei corpi di fabbrica insistenti sull'area e provvedere alla rimozione e smaltimento della loro copertura in cemento amianto in discariche autorizzate: questo lavoro comporta una spesa che il sottoscritto stima in € 10.000,00.

Si ha pertanto:

spese da sostenere per rendere effettivamente edificabile l'area:

mq. 1.674,00 x 40,00 = € 66.960,00

demolizioni = _____ € 10.000,00



Totale deduzioni _____ € 76.960,00 importo arrotondato in €
77.000,00.

Il **valore attuale dell'area potenzialmente edificabile** è quindi:

€ 134.000 - 77.000,00 = _____ € **57.000,00**

**d) Autorimessa e ripostiglio Fg. omissis part. omissis sub.
omissis**

mq. 70,00 x 120,00 = _____ € **8.400,00**

Totale complessivo € 115.100,00

Valore complessivo € 115.100,00 – Lotto n. 1



Elenco allegati di carattere generale:

A. Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;

B. Atto di compravendita;

C. Visura Camerale storica;

D. Formalità;

E. Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;



F. Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;

G. Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati - Lotto n. 1:

documentazione fotografica;

1a. estratti mappa;

1b. elaborato planimetrico;

1c. elenco dei subalterni;

1d. planimetrie catastali;

1e. visure storiche;

1f. stralcio tav. A 2.6 “carta di sintesi della fattibilità e vincoli geologici, idrogeologici e sismici”;

1g. stalcio tav. A 4.3 “ambiti di trasformazione”;

1h. domanda di Sanatoria per abusi edilizi (relativa al sub. **omissis** part. **omissis** del Fg. **omissis**);

1i. Concessione edilizia in Sanatoria con contributo e certificato di Agibilità (relativa al sub. **omissis** part. **omissis** del Fg. **omissis**).

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTI N. 2-3

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia 2 il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) frazione **omissis** via **omissis** e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
--------	-------	------	------	--------	---------------------------	--------------------	-------	-------------

omissis	omissis	omissis	A/7	2	8,5 vani	tot. 194 mq. tot. escluse aree scoperte 187 mq.	S1-T	504,84
omissis	omissis	omissis	C/6	2	130 mq.	tot. 144 mq.	S1	154,42
omissis	omissis	omissis	A/7	2	8 vani	tot. 215 mq. tot. escluse aree scoperte 204	S1-T	475,14
omissis	omissis	omissis	C/6	2	139 mq.	tot. 152 mq.	S1	165,11

(Allegati n. 2a estratto mappa – 2b, 3b planimetrie catastali – 2c, 3c visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	omissis	a nord e est mapp. omissis – a sud strada vicinale omissis - a ovest mapp. omissis
omissis	omissis	omissis	a nord mapp. omissis – a est mapp. omissis - a sud strada vicinale omissis - a ovest via omissis

Descrizione degli immobili

a) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato costituito da due unità abitative poste a piano rialzato rispetto al piano di campagna con sottostanti autorimesse e cantine a piano seminterrato: le unità immobiliari in oggetto sono poste in lato est del fabbricato.

L'unità abitativa è così composta:

- a piano rialzato portico, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, lavanderia, ripostiglio, vano scala interno con scala discendente al piano seminterrato;
- a piano seminterrato cantina e ampia autorimessa.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- muri del piano seminterrato in cls armato;
- muratura perimetrale in laterizio porizzato spess. cm. 25 e controtavolato in mattoni forati;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni, copertura in tegole di cemento, lattoneria in rame;
- solaio in latero-cemento;
- facciate con intonaco semicivile;
- scala esterna dal piano di campagna al piano rialzato in cls senza rivestimento;
- pavimento del portico in klinker cm. 5 x 20 posato a lisca di pesce;
- pavimento zona giorno in piastrelle di ceramica posate in diagonale;
- pavimento corridoio e camere da letto in parquet con listelli da cm. 5 x 20;
- pavimento del bagno con piastrelle di ceramica da cm. 25 x 30, rivestimento H ml. 2,00 con piastrelle di ceramica da cm. 25 x 30;
- pavimento della lavanderia con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20, rivestimento H ml. 1,80 con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20;
- pavimento dell'autorimessa in battuto di cemento;

- pavimento della cantina in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33;
- caminetto;
- superfici interne intonacate al civile e tinteggiate escluso piano seminterrato;
- scala interna rivestita in Botticino lucidato e ringhiera in legno;
- serramenti esterni in legno di abete mordenzato, vetro-camera, zanzariere e ante esterne in legno cieche;
- porte interne tamburate con impiallicciatura di noce nazionale, specchiature a vetri;
- impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano, produzione di acqua calda per uso sanitario, radiatori in ghisa tipo thema;
- bagno con lavabo, bidet, wc in vitreuss-china e vasca;
- lavanderia con lavatoio, wc e doccia;
- autoclave e pozzo in comune con appartamento confinante in quanto zona non servita da acquedotto;
- impianto elettrico sotto traccia;
- fognatura con fossa biologica e pozzo perdente.

Le finiture sono da considerarsi medio alte e ben mantenute.

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato costituito da due unità abitative poste a piano rialzato rispetto al piano di campagna con sottostanti autorimesse e cantine poste a

piano seminterrato: le unità immobiliari in oggetto sono poste in lato ovest del fabbricato.



L'unità abitativa è così composta:

- a piano rialzato portico, soggiorno con zona cucina, balcone, ingresso, corridoio, due bagni, tre camere da letto, un vano scala con scala discendente al piano seminterrato;
- a piano seminterrato cantina e ampia autorimessa.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- muri del piano seminterrato in cls armato;
- muratura perimetrale in laterizio porizzato spess. cm. 25 e controtavolato in mattoni forati;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni, copertura in tegole di cemento, lattoneria in rame;
- solaio in latero-cemento;
- facciate con intonaco semicivile;
- scala esterna dal piano di campagna al piano rialzato in cls senza rivestimento;
- pavimento del portico in klinker cm. 5 x 20 posato a lisca di pesce;
- pavimento dell'appartamento in piastrelle di monocottura cm. 33 x 33 posate in diagonale;
- pavimento dei bagni con piastrelle di ceramica da cm. 15 x 30, rivestimento H ml. 2,00 con piastrelle di ceramica da cm. 15 x 30;
- pavimento cantina e lavanderia in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33;
- pavimento dell'autorimessa in battuto di cemento;



- caminetto;
- superfici interne a piano rialzato e cantina lavanderia con intonaco civile tinteggiato;
- scala interna rivestita in Botticino lucidato e ringhiera in legno;
- serramenti esterni in legno di abete mordenzato, vetro-camera, zanzariere e ante esterne in legno cieche;
- porte interne tamburate con impiallicciatura di noce nazionale, specchiature a vetri;
- impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano, produzione di acqua calda per uso sanitario, radiatori in ghisa tipo Thema;
- primo bagno con lavabo, bidet, wc in vitreuss-china, vasca e doccia – secondo bagno con lavabo, bidet e wc;
- impianto elettrico sotto traccia;
- approvvigionamento acqua da pozzo e autoclave, quest'ultima posta nel seminterrato dell'appartamento confinante;
- fognatura con fossa biologica e pozzo perdente.

Le finiture sono da considerarsi medio alte e ben mantenute.

Identificazione pregressa dei beni

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla

esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.



Dal sopralluogo è emerso che la **planimetria catastale presenta lievi difformità** rispetto a quanto riscontrato e cioè:

- due finestre, del soggiorno e della lavanderia, sono più grandi rispetto alla planimetria catastale;
- la porta del bagno è posizionata diversamente.

In questo caso le difformità si possono considerare di lieve entità e quindi, **non essendo variato il numero dei vani catastali**, è possibile **evitare l'aggiornamento della planimetria catastale** (circolare n. 2 del 9/07/2010 – prot. 36607 Agenzia del Territorio).

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.



Dal sopralluogo è emerso che la **planimetria catastale presenta lievi difformità** rispetto a quanto riscontrato e cioè:

- la porta del bagno è posizionata diversamente;
- il bagno è leggermente più largo (circa 20 cm.) a scapito della camera da letto confinante.



In questo caso le difformità si possono considerare di lieve entità e quindi, **non essendo variato il numero dei vani catastali**, è possibile **evitare l'aggiornamento della planimetria catastale** (circolare n. 2 del 9/07/2010 – prot. 36607 Agenzia del Territorio).

C. Stato di possesso

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla sig.ra **omissis** vedova del sig. **omissis** in forza di contratto di comodato del 28 dicembre 2009 registrato a **omissis** il **omissis** al n. **omissis** serie 3 atti privati. La durata del contratto è di anni 5 e pertanto risulta attualmente scaduto.

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal sig. **omissis** con la propria famiglia in forza di contratto di comodato del 20 dicembre 2009 registrato a **omissis** il **omissis** al n. **omissis** serie 3 atti privati. La durata del contratto è di anni 5 e pertanto risulta attualmente scaduto.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegati D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;

a favore della Società **omissis**;

contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
 - Fg. **omissis** part. **omissis**.
- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016;

a favore della **omissis** SRL;

contro **omissis** Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati
sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
 - Fg. **omissis** part. **omissis**.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;

a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati
sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

a) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

b) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

Le unità immobiliari in oggetto furono costruite in forza di Concessione Gratuita per opere edilizie del 17/02/1989 Prot. n. **omissis**, Registro Costruzioni n. **omissis** (allegato n. 2d) (Concessione rilasciata in seguito a vincolo di non edificazione e di destinazione ai sensi della L.R. 7/6/1980 n. 93 con atto notaio **omissis** del 9/2/1989 Rep. n. **omissis** – allegato D7).

Nella pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del comune di **omissis** non sono state reperite la variante alla predetta Concessione edilizia che sarebbe stata necessaria in quanto **il progetto non è conforme allo stato di fatto:**

a piano rialzato vi è una diversa distribuzione delle tramezze, la formazione di una finestra nel soggiorno e l'allargamento della finestra della lavanderia mentre a piano interrato erano previste diverse tramezze che in realtà non sono state realizzate.

Inoltre non è stata rinvenuta la richiesta di abitabilità e, di conseguenza, il Certificato di Abitabilità.

Tali **difformità possono essere sanate** con un Permesso di Costruire in Sanatoria richiesto da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo e purchè l'immobile rispetti il regolamento igienico-sanitario. Le spese da sostenere sono le seguenti:

- sanzione amministrativa di **€ 516,00**;
- diritti di segreteria di **€ 100,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica edilizia.

Ai fini dell'ottenimento del **Certificato di Agibilità** deve essere presentata la richiesta tardiva con SCIA (art. 24 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i) con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa che il comune di **omissis** quantifica in **€ 100,00**;
- diritti di segreteria di **€ 50,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato di predisporre la pratica edilizia.

Alla SCIA deve essere allegata la seguente documentazione:

- collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- aggiornamento catastale;
- conformità degli impianti;

- autorizzazione allo scarico.

F. Formazione dei lotti

Le unità immobiliari in oggetto possono essere suddivise in due lotti e più precisamente:

- **Lotto 2** – Fg. omissis part. omissis sub. omissis;

- **Lotto 3** – Fg. omissis part. omissis sub. omissis.

Il valore di ciascun lotto verrà determinato successivamente nel prossimo paragrafo **G**.

G. Valore del bene e costi

Consistenza

Alle superfici dei locali accessori quali portici, balconi, cantine, autorimesse e giardini, vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

a) **Lotto 2** - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

- piano rialzato		
5,85 x 10,15 = mq.	59,38	
2,20 x 9,00 = mq.	19,80	
8,20 x 12,00 = mq.	98,40	

	mq.	177,58
Portico		

2,20 x 1,70 = mq.	3,74	
3,00 x 9,20 = mq.	27,60	

	31,34 x 0,35 = mq.	10,97
- Piano seminterrato		
- Autorimessa e cantina		
5,85 x 10,15 = mq.	59,38	
2,20 x 9,00 = mq.	19,80	
8,20 x 12,00 = mq.	98,40	

	177,58 x 0,40 = mq.	71,03
- giardino		
7,00 x 9,00 = mq.	63,00	
8,00 x 12,20 = mq.	97,60	
4,00 x 12,00 = mq.	48,00	
12,60 x 19,00 = mq.	239,40	

	448,00 x 0,05 = mq.	22,40

	Tot. sup. commerciale mq.	281,98
Superficie commerciale arrotondata in mq.		282,00

b) Lotto 3 - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

- piano rialzato

1,50 x 10,80 = mq.	16,20	
1,60 x 5,60 = mq.	8,96	
8,20 x 12,00 = mq.	98,40	
7,15 x 10,10 = mq.	72,21	

	mq.	195,77
Portico		
2,10 x 2,60 = mq.	5,46	
4,50 x 11,80 = mq.	53,10	

	58,56 x 0,35 = mq.	20,50
Balcone		
1,00 x 3,10 = mq.	3,10 x 0,35 = mq.	1,08
- Piano seminterrato		
- Autorimessa e cantina		
1,50 x 10,80 = mq.	16,20	
1,60 x 5,60 = mq.	8,96	
8,20 x 12,00 = mq.	98,40	
7,15 x 10,10 = mq.	72,21	

	195,77 x 0,40 = mq.	78,30
- giardino		
8,60 x 26,60 = mq.	228,76	
5,00 x 4,40 = mq.	22,00	
2,00 x 6,00 = mq.	12,00	

7,00 x 10,00 = mq.	70,00	
3,60 x 12,50 = mq.	45,00	
5,60 x 11,00 = mq.	61,60	
7,50 x 17,30 = mq.	129,75	
6,00 x 11,60 = mq.	69,60	
1,00 x 6,60 = mq.	6,60	
	645,31 x 0,05 = mq.	32,26
	Tot. sup. commerciale mq.	327,91
	Superficie commerciale arrotondata in mq.	328,00

Valutazioni

Tenendo presente l'ubicazione delle unità immobiliari in oggetto poste in aperta campagna alla periferia di **omissis**, frazione di **omissis**, la vetustà, ma nel contempo l'ottimo grado di finitura e di conservazione, considerato quanto riportato nel Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia (allegato G) che indica, per immobili ricadenti nella categoria Agibile 1, un valore massimo di €/mq. 720,00 ed un valore minimo di €/mq. 470,00, il sottoscritto ritiene equo e corretto applicare un valore di mercato di €/mq. 800,00.

Si ha pertanto:

- a) Lotto 2 - Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - appartamento e autorimessa

mq. 282,00 x 800,00 = € **225.600,00** Valore di mercato del lotto 2

b) Lotto 3 – Fg. omissis part. omissis sub. omissis –
appartamento e autorimessa

mq. 328,00 x 800,00= € 262.400,00 Valore di mercato del lotto 3

Elenco allegati di carattere generale:

- A. Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B. Atto di compravendita;
- C. Visura Camerale storica;
- D. Formalità;
- E. Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;
- F. Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;
- G. Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 2:

documentazione fotografica – Lotto n. 2 e 3;

- 2a. estratto mappa;
- 2b. planimetrie catastali;
- 2c. visure storiche;
- 2d. Concessione gratuita per opere edilizie (lotto n. 2 e 3).

Elenco allegati – Lotto n. 3:



3b. planimetrie catastali;

3c. visure storiche.



RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 4

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) frazione **omissis** via **omissis** e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:



foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
omissis	omissis	omissis	C/3	U	123 mq.	tot. 137	T	203,28
omissis	omissis	omissis	A/2	4	7 vani	tot. 179 mq. tot. escluse aree scoperte 171 mq.	T-1	354,29

(Allegati n. **4a** estratto mappa – **4b** planimetrie catastali – **4c** visure storiche)

Confini:

In corpo unico compreso il sub. 1 (area e portico) non oggetto di pignoramento ma comune ai sub. 2 e 3

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	omissis	a nord strada – a est mapp. omissis – a sud e ovest mapp. omissis

Descrizione degli immobili

a) Unità immobiliare omissis part. omissis sub. omissis

Trattasi di uno spaccio agricolo a piano terra di un edificio al cui piano primo vi è un appartamento. L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

- grande laboratorio con piccola cella frigorifera prefabbricata;
- grande sala spaccio;
- piccolo locale spogliatoio;
- piccolo locale caldaia;
- portico.

Le principali caratteristiche del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto sono le seguenti:

- muratura perimetrale in mattono pieni doppio UNI;
- pilastri e travi in C.A.;
- solai in latero cemento;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni e copertura con tegole in cemento;
- facciate con intonaco strollato;
- davanzali e contorni in Botticino.

Le principali caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto sono le seguenti:

- pavimento del laboratorio e dello spaccio in piastrelle di ceramica da cm. 30 x 60;
- pavimento del portico in grès rosso cm. 7,5 x 15;
- rivestimento pareti del laboratorio e dello spaccio in piastrelle di ceramica da cm. 30 x 30 – H ml. 2,10;
- superfici interne intonacate al civile e tinteggiate;
- porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri;
- finestre in profilati di ferro e vetri semidoppi;
- impianto elettrico con tubazioni esterne;
- porta di comunicazione laboratorio/spaccio in alluminio anodizzato e pennelli ciechi di laminato plastico.

L'unità immobiliare in oggetto non è più utilizzata quale luogo per la produzione e vendita di insaccati come era destinata in origine: nei locali non viene svolto alcun tipo di attività.

Le finiture possono essere considerate di tipo economico, buono il grado di manutenzione.



b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Trattasi di appartamento posto a piano primo dell'edificio accessibile da ingresso e scala esclusivi a piano terra: questi ultimi sono a loro volta accessibili da area e portico (mapp. 381/1) comuni anche al mapp. 381/sub. 2.

L'appartamento è così composto:

- piano terra - ingresso e scala interna di accesso al piano primo;
- piano primo – atrio, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, veranda, due balconi.

Le principali caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle di ceramica parte da cm. 20 x 40 e parte da cm. 20 x 20, pavimento ingresso e atrio in piastrelle di Botticino; una camera con parquet a quadrotti, pavimento dei balconi in piastrelle di ceramica da cm. 10 x 20, pavimento della veranda in grès rosso cm. 7,5 x 15, pavimento del bagno in piastrelle di ceramica da cm. 10 x 20, rivestimento H ml. 2,10 con piastrelle di ceramica da cm. 15 x 15;
- serramento della veranda in alluminio anodizzato e vetri;
- serramenti esterni in legno di abete mordenzato, vetri semidoppi, avvolgibili in pvc;
- portoncino di ingresso in legno massello a riquadri;



- porte interne tamburate impiallicciate mogano parte cieche e parte con specchiature in vetro;
- superfici interne intonacate al civile tinteggiato;
- riscaldamento con caldaia a gasolio, radiatori in ghisa a colonna;
- bagno con vasca, lavabo, bidet e wc.

Le finiture sono da considerarsi di tipo economico con grado di manutenzione normale considerato la vetustà dell'immobile.

Identificazione pregressa dei beni

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Dal sopralluogo è emerso che la **planimetria catastale è difforme** rispetto a quanto riscontrato e cioè:

- l'indicazione del nord è errata rispetto a quanto indicato nelle mappe;
- la zona spaccio è un unico grande locale e non è diviso in disimpegno, celle e spaccio;
- non sono indicate le due porte di comunicazione con il vano scala;
- il locale spogliatoio in cui è inserito un piccolo locale wc è in realtà un unico locale;

- il portico è chiuso da una parete in legno di facile rimozione.

Per quanto sopra detto è **necessario approntare la variazione catastale.**

Le spese da sostenere sono le seguenti:

- diritti catastali per le categorie "C" € 50,00;
- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica catastale.

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Dal sopralluogo è emerso che la **planimetria catastale presenta alcune difformità** rispetto a quanto riscontrato e cioè:

- l'indicazione del nord è errata rispetto a quanto indicato nelle mappe;
- vi è un ripostiglio tra veranda e soggiorno non indicato in planimetria;
- la parete tra corridoio (più largo) e cucina non incontra la parete del vano scala in modo perpendicolare ma in modo inclinato allargando così la prima parte del corridoio e l'atrio;

- la rappresentazione grafica della scala non è corretta in quanto numero di gradini;

- le porte di due camere da letto e del bagno sono posizionate diversamente rispetto alla posizione indicata nella planimetria.

Per quanto sopra detto è necessario approntare la variazione catastale.

Le spese da sostenere sono le seguenti:

- diritti catastali per le categorie "A" € 50,00;

- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica catastale.

C. Stato di possesso

a) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

b) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

L'appartamento posto a piano primo (mapp. **omissis**) è abitato dal titolare della società pignorata con la propria famiglia mentre i locali a piano terra (mapp. **omissis**) sono sempre nella sua disponibilità ma appaiono non utilizzati.

Relativamente all'appartamento posto a piano primo (mapp. **omissis**) vi è un contratto di comodato tra la Società **omissis** Srl a favore del sig. **omissis** in data 20 dicembre 2009 registrato a **omissis** l'11 gennaio 2010 al n. **omissis** serie 3 atti privati. Poiché la durata del contratto di comodato è di anni 1 questi risulta scaduto.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.



Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28-07-2009 ai nn. **omissis** (allegato D2) per la somma capitale di € 500.000,00 e somma complessiva di € 1.000.000,00 – durata 10 anni;
a favore del **omissis** con sede a Brescia;
contro **omissis** in qualità di terzo datore di ipoteca;
e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**.
- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;
a favore della Società **omissis**;



contro omissis.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati
sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
 - Fg. **omissis** part. **omissis**.
- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di
Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai
numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n.
omissis del 12/01/2016;
a favore della **omissis** SRL;
contro omissis Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati
sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenda del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;
a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.



E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

a) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

b) Unità immobiliare Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

Le unità immobiliari in oggetto furono costruite in forza di Licenza di Costruzione del 14/12/1970 Prot. n. **omissis**, Registro Costruzioni n. **omissis** rilasciata al sig. **omissis** (allegato n. 4d).

A seguito di domanda del 03/06/1971 venne rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 16/12/1985 (allegato n. 4e).

Successivamente per il piano terra del fabbricato, ora contraddistinto col mapp. **omissis** sub. **omissis** Fg. **omissis**, venne richiesto, mediante D.I.A. del 13/11/2008 Prot. n **omissis**, il cambio di destinazione d'uso con opere murarie interne da autorimesse a spaccio agricolo per la produzione e vendita di salumi (allegato n. 4f).

Avendo notato, nel corso del sopralluogo, che i progetti allegati alla Licenza di Costruzione del 14/12/1970 e alla D.I.A. del 13/11/2008 mostravano evidenti discrepanze, il sottoscritto ha eseguito un rilievo dell'immobile che ha evidenziato quanto segue:



a) Spaccio agricolo

- ha una maggior superficie lorda di pavimento (slp) mq. 20,35 rispetto al progetto allegato alla Licenza di Costruzione del 14/12/1970;

b) Abitazione

- ha una maggior superficie lorda di pavimento (slp) mq. 17,87 e una maggior superficie non residenziale (snr) mq. 1,38 per un maggior volume complessivo di mc. 57,75 rispetto al progetto allegato alla Licenza di Costruzione del 14/12/1970.

Dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di **omissis** è emerso che gli abusi edilizi riscontrati possono essere regolarizzati con un permesso di costruire in sanatoria purchè:

- la richiesta sia formulata da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo (anche affittuario);
- l'immobile rispetti i requisiti igienico-sanitari vigenti;
- venga costituito un atto di vincolo di mantenimento all'uso agricolo comprese le superfici da sanare (L.R. 12/2005).

Le spese da sostenere sono le seguenti:

- spese notarili per l'atto di vincolo;

a) Spaccio agricolo omissis part. omissis sub. omissis:

- sanzione amministrativa di **€ 516,00**;
- diritti di segreteria di **€ 100,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica edilizia.

b) Abitazione Fg. omissis part. omissis sub. omissis:

- pagamento degli oneri per urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria e costo di costruzione quantificati in €

1.230,00;

- diritti di segreteria di € **50,00;**

- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica edilizia.

Poiché il Certificato di Abitabilità del 16/12/1985 era precedente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso e riferito ad un edificio non conforme ai progetti all'ora approvati, come sopra detto, il sottoscritto ritiene che debba essere richiesto un **nuovo Certificato di Agibilità** per l'ottenimento del quale deve essere presentata la richiesta tardiva con SCIA (art. 24 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i.) con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa che il comune di **omissis** quantifica in € **100,00;**

- diritti di segreteria di € **50,00.**

- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica edilizia.

Alla SCIA deve essere allegata la seguente documentazione:

- collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- aggiornamento catastale;
- conformità degli impianti;
- autorizzazione allo scarico.

F. Formazione dei lotti

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Il sottoscritto ritiene che le due unità immobiliari in oggetto debbano costituire un unico lotto (lotto n. 4) in quanto la suddivisione in due lotti di cui uno con destinazione agricola (spaccio agricolo) a piano terra e uno con destinazione residenziale a piano primo, sarebbero di difficile collocazione e quindi non utili alla procedura.

G. Valore del bene e costi

Consistenza

Alle superfici dei locali accessori, quali portici, terrazze e balconi, vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

a) Fg. omissis part. omissis sub. omissis – spaccio agricolo a P.T.

Misurazioni:

- piano terra		
9,00 x 6,50 = mq.	58,50	
5,60 x 15,00 = mq.	84,00	

	mq.	142,50
Portico		
4,80 x 6,50 = mq.	31,20 x 0,35 = mq.	10,92

	Tot. sup. commerciale mq.	153,42
Superficie commerciale arrotondata in mq.		153,00

b) Fg. omissis part. omissis sub. omissis – appartamento p.

primo

Misurazioni:

- piano terra		
2,70 x 6,50 = mq.	17,55	
- piano primo		
6,50 x 11,70 = mq.	76,05	
5,60 x 15,00 = mq.	84,00	
0,75 x 2,30 = mq.	1,72	

	mq.	179,32
Veranda		
2,30 x 5,75 = mq.	13,22	
Balconi		
1,50 x 3,20 = mq.	4,80	
1,00 x 3,20 = mq.	3,20	

	21,22 x 0,35 = mq.	7,42
	Tot. sup. commerciale mq.	186,74
Superficie commerciale arrotondata in mq.		187,00

Valutazioni

Tenendo presente l'ubicazione dell'immobile posto in aperta campagna, alla periferia di **omissis**, frazione di **omissis**, la vetustà di circa 50 anni seppur con interventi per cambio di destinazione in spaccio agricolo dell'unità immobiliare a piano terra (mapp. 381/2), le finiture e lo stato di manutenzione, considerato quanto riportato nel Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia (allegato G) che indica, per gli immobili residenziali, alla categoria agibile 2, un valore massimo di €/mq. 420,00 ed un valore minimo di €/mq. 370,00, il sottoscritto ritiene equo e corretto applicare allo spaccio agricolo (mapp. 381/2) un valore di €/mq. 320,00 e all'appartamento (mapp. 381/3) un valore di €/mq. 390,00.

Si ha pertanto:

- a) Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** – spaccio agricolo a P.T.

mq. 153,00 x 320,00 = € 48.960,00 **Valore di mercato arrotondato in € 49.000,00**

- b) Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** – appartamento p. primo

mq. 187,00 x 390,00 = € 72.930,00 **Valore di mercato arrotondato in € 73.000,00.**

Il lotto n. 4 ha quindi un **valore di mercato di € 122.000,00.**

Elenco allegati di carattere generale:

- A.* Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B.* Atto di compravendita;
- C.* Visura Camerale storica;
- D.* Formalità;
- E.* Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;
- F.* Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;
- G.* Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 4:

- documentazione fotografica;
- 4a.** estratti mappa;
- 4b.** planimetrie catastali;
- 4c.** visure storiche;
- 4d.** Licenza di Costruzione;
- 4e.** Certificato di Abitabilità;
- 4f.** D.I.A. per cambio di destinazione d'uso.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 5

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia 2 il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) frazione **omissis** via **omissis** e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)

18	382	/	C/2	2	168 mq.	tot. 184	T	208,24
18	357	2	D/10	/	/	/	T-1	1.464,00
18	357	4	area urbana	/	32 m.	/	T	/

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di Roccafranca (BS) frazione Ludriano via Lazzaro e sono censite nel Catasto Terreni di detto comune come segue:

foglio	part.	Superficie (mq.)			Deduz.	Qualità/classe	Reddito	
		ha	are	ca			Dominicale	Agrario
omissis	omissis	48	77		F5B; P3F	seminativo irriguo /1	41,56	52,89
omissis	omissis	00	25		/	bosco misto /U	0,09	0,01
omissis	omissis	00	30		/	bosco misto/U	0,11	0,01

(Allegati n. **5a** estratto mappa -**5b** elaborato planimetrico del mapp. 357 - **5c** elenco dei subalterni del mapp. 357 - **5d** planimetrie catastali - **5e** visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	/	a nord strada - a est, sud e a ovest mapp. omissis
omissis	omissis	2-4	in corpo unico : a est mapp. omissis e mapp. omissis - a sud mapp. omissis - a ovest roggia omissis
omissis	omissis	/	a nord mapp. omissis , strada privata, a est mapp. omissis , a sud roggia omissis , a ovest mapp. omissis e roggia omissis

omissis omissis / in corpo unico: a nord, est e sud strada, – a ovest mapp. omissis



Descrizione degli immobili

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis

La planimetria catastale individua, con tale mappale, un portico con antistante area esclusiva. Al momento del sopralluogo non vi era il portico in quanto crollato con eccezione del solo muro in lato sud. Nella planimetria catastale l'indicazione del nord è errata rispetto a quanto indicato nelle mappe.

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Trattasi di un insieme di capannoni, portico e tettoia comprendenti tre piccole aree esclusive (mapp. omissis sub. omissis) e di un'area urbana consistente in una piccola striscia di terra che è interposta tra il mapp. omissis e il mapp. omissis di proprietà e l'immobile di altra proprietà contraddistinto dal mapp. omissis sub. omissis.

I fabbricati, indicati nella planimetria catastale quali depositi macchine agricole, ripostigli, portico e tettoia si sviluppano solo a piano terra mentre il fabbricato indicato in planimetria catastale quale deposito attrezzi agricoli ha un piano primo adibito a fienile. Le principali caratteristiche degli immobili in oggetto sono le seguenti:

- depositi macchine agricole e ripostiglio adiacente – muratura in blocchi di cls (prismi) intonacati, pavimento in battuto di cemento, tetto con orditura in travetti tondi di legno e copertura con lastre di



cemento amianto, finestre in profilati di ferro e vetri retinati, impianto elettrico per illuminazione con tubazioni esterne.

- deposito attrezzi agricoli con sovrastante fienile – muratura in blocchi di cemento intonacati, tetto con orditura in travetti tondi di legno e copertura con lastre di cemento amianto, pavimento parte in battuto di cemento e parte con grigliato prefabbricato per vitelli, solaio intermedio in latero cemento, finestre in legno, porte in ferro, impianto elettrico per illuminazione con tubazioni esterne.

- portico con antistante area esclusiva – pilastri con tubi di cemento girocompressi riempiti di cls, tetto inclinato con travetti prefabbricati tipo varese e tavelloni, copertura con lastre di cemento amianto, pavimento compreso area esclusiva in battuto di cemento.

- tettoia e ripostiglio adiacente – muratura in blocchi di cls (prismi), tetto con orditura in travetti tondi di legno e copertura con lastre di cemento amianto, ripostiglio con solaio in latero cemento e intonaco rustico, porte in ferro, finestre senza serramenti.

Il mapp. **omissis** sub. **omissis** area urbana è pavimentato in battuto di cemento.

L'agglomerato sopra descritto fu costruito con materiali economici e si denota un principio di degrado dovuto ad una scarsa manutenzione.

c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis

Il mappale **omissis** è un terreno agricolo irrigato per scorrimento con acque della roggia Carpenetta, piano, di medio impasto e confina con i mappali **omissis** e **omissis** mentre i mappali **omissis**

e **omissis** classificati catastalmente boschi misti sono piccolissimi appezzamenti residuali e molto lontani dal mappale **omissis**: in questi due piccolissimi appezzamenti sorgeva santella votiva ora non più presente.

Il CDU certifica che gli appezzamenti di terreno in oggetto sono individuati nel vigente P.G.T. in zona “E1 – Area Agricola Produttiva”.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Dal sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale che riporta però un orientamento (il nord) errato rispetto alle mappe catastali.

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo negli immobili in oggetto sono presenti macchine ed attrezzi agricoli e risultano utilizzati dalla società pignorata che coltiva direttamente anche il terreno agricolo (mapp. **omissis**).

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18-10-2006 ai nn. **omissis** (allegato D1) per la somma capitale di € 2.000.000,00 e somma complessiva di € 3.600.000,00 – durata 21 anni;

a favore della **omissis** con sede a Mantova;

contro **omissis**;

e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis** – società semplice;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

Annotazioni:

- in data 02/04/2007 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per erogazione a saldo;

- in data 04/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per modifica mutuo;

- in data 23/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni;

- in data 22/09/2015 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni.

- **Atto di compravendita** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;
a favore della Società **omissis**;
contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016;
a favore della **omissis** SRL;
contro **omissis** Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in

data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale
Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;
a favore della **omissis**
contro **omissis**



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati
sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.



Vincoli urbanistici

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche
costituenti il PGT emergono i seguenti vincoli, e/o fasce di rispetto
e/o ambiti di trasformazione.

In particolare per quanto riguarda i mapp. **omissis** del Fg. **omissis**
si ha:



nel Documento di Piano

- vincolo geologico: “vincolo di polizia idraulica ai sensi del DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i” evidenziato nella tavola grafica A2.6 (allegato n. 5f) e nella tav. 9.2 B della Carta dei Vincoli Geologici e definito dal “Regolamento dell’Attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale e Norme Generali di Tutela dei Corsi d’Acqua”.

E.Regolarità edilizia ed urbanistica.

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis

Il portico, ora quasi totalmente crollato, come detto nel precedente paragrafo, fu costruito in forza della Licenza di Costruzione n. omissis del 15/04/1969 rilasciata al sig. omissis (allegato n. 5f).

b) Unità immobiliari Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Per le unità immobiliari in oggetto è stata rinvenuta presso l’Ufficio Tecnico del comune di omissis solo la D.I.A. del 28 ottobre 1999 prot. omissis per “l’ampliamento di apertura di un capannone agricolo” (allegato n. 5g).

Non si è trovato nulla in merito alla costruzione dei capannoni agricoli che furono costruiti anteriormente alla data dell’1/09/1967 come dichiarato dal sig. omissis: tale dichiarazione, a giudizio del sottoscritto, può essere avvalorata anche dal fatto che nella planimetria allegata alla Licenza di Costruzione sopra citata al punto

a) datata 15/04/1969 sono indicati, come esistenti, i capannoni agricoli in oggetto.

F. Formazione dei lotti

Il sottoscritto ritiene che i capannoni agricoli ed il terreno agricolo, oggetto della presente relazione, possano costituire un unico lotto (lotto n. 5).

G. Valore del bene e costi

Consistenza

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

14,20 x 17,00 = mq.		241,40
Superficie arrotondata in mq.		241,00

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Misurazioni:

- capannoni agricoli		
14,60 x 20,40 = mq.	297,84	
0,90 x 5,50 = mq.	4,95	
3,80 x 4,60 = mq.	17,48	
9,20 x 12,00 = mq.	110,40	

2,80 x 3,40 = mq.	9,52	

	mq.	440,19
fienile		
9,20 x 12,00 = mq.	110,40 x 0,25 = mq.	27,60
- Portico		
6,20 x 12,00 = mq.	74,40 x 0,40 = mq.	29,76
- Tettoia		
$\frac{1}{2} \times (3,60 + 7,80) \times 9,00 = \text{mq.}$	51,30 x 0,30 = mq.	15,39
- aree esclusive		
$\frac{1}{2} \times 2,00 \times 3,20 = \text{mq.}$	3,20	
$\frac{1}{2} \times (8,80 + 11,20) \times 4,50 = \text{mq.}$	45,00	
$\frac{1}{2} \times (3,50 + 4,80) \times 4,60 = \text{mq.}$	19,09	
$\frac{1}{2} \times (2,70 + 3,60) \times 6,80 = \text{mq.}$	21,42	
$\frac{1}{2} \times (3,20 + 3,60) \times 4,80 = \text{mq.}$	16,32	
area urbana		
0,90 x 14,60 = mq.	13,14	
1,40 x 12,80 = mq.	17,92	

	136,09 x 0,10 = mq.	13,60

Tot. sup. commerciale mq.		526,54
Superficie commerciale arrotondata in mq.		526,00

c) Terreni agricoli Fg. omissis part. omissis

L'unità di misura in uso nella zona per la contrattazione dei terreni agricoli è il piè bresciano che equivale a 3.255,53 mq.



Si ha pertanto che:

- mapp. 46		
mq. $4.877 : 3.255,53 =$	1,4980 piè bresciani	
- mapp. 362-363		
mq. $25,00 + 30,00 =$	55,00 mq.	

Valutazioni

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis

Come già detto in precedenza del portico originario è rimasto un solo muro in lato sud: si valuta pertanto l'area su cui può essere ricostruito un manufatto agricolo in €/mq. 15,00.

Si ha quindi:

$$\text{mq. } 241,00 \times 15,00 = \text{€ } 3.615,00$$

Valore arrotondato in _____ € **3.600,00**

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Tenendo presente l'ubicazione, la vetustà, i materiali impiegati e lo stato di degrado degli immobili, si reputa equo e corretto applicare un valore di €/mq. 110,00.

Si ha pertanto:

$$\text{mq. } 526,00 \times 110,00 = \text{€ } 57.860,00$$

Valore arrotondato in _____ € **58.000,00**

c) Terreni agricoli Fg. omissis part. omissis sub. omissis



Il sottoscritto ha acquisito informazioni presso le associazioni degli agricoltori circa i valori dei terreni simili a quelli in oggetto. Dopo le indagini eperite il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire un valore di € 23.000,00 al piè bresciano per il terreno classificato seminativo irriguo (mapp. **omissis**) ed un valore di €/mq. 0,90 per i piccoli appezzamenti di terreno classificati boschi misti (mapp. **omissis**).

Si ha quindi:

piò bresciano $1,498 \times 23.000,00 = € \quad 34.454,00$

Valore arrotondato in _____ € 34.500,00

mq. $55,00 \times 0,90 = € 49,50$

Valore arrotondato in _____ € 50,00

Totale complessivo € 96.150,00

Il lotto n. 5 ha quindi un valore di mercato di € 96.150,00.

Elenco allegati di carattere generale:

- A.* Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B.* Atto di compravendita;
- C.* Visura Camerale storica;
- D.* Formalità, oneri;
- E.* Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;

F. Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;

G. Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 5:

Documentazione fotografica;

5a. estratto mappa;

5b. elaborato planimetrico Fg. **omissis** part. **omissis**;

5c. elenco dei subalterni Fg. **omissis** part. **omissis**;

5d. planimetrie catastali;

5e. visure storiche;

5f. stralcio tav. A 2.6 “carta di sintesi della fattibilità e vincoli geologici, idrogeologici e sismici”;

5g. Licenza di Costruzione;

5h. D.I.A. per ampliamento di apertura di un capannone agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 6

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia 2 il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) frazione **omissis** via **omissis** e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenz a	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)

					(vani/mq.)			
omissis	omissis	omissis	D/10	/	/	/	T	8.606,00
omissis	omissis	omissis	area urbana	/	1.812 mq.	/	T	/
omissis	omissis	omissis	area urbana	/	121 mq.	/	T	/
omissis	omissis	omissis	lastrico solare	/	3.294 mq.	/	1	/
omissis	omissis	omissis	D/10	/	/	/	T	1.587,60
omissis	omissis	omissis	area urbana	/	6.746 mq.	/	T	/

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) via **omissis** e sono censite nel Catasto Terreni di detto comune come segue:

foglio	part.	Superficie (mq.)			Deduz.	Qualità/classe	Reddito	
		h a	are	ca			Dominicale	Agrario
omissis	omissis		02	00	/	bosco misto /U	0,72	0,06

N.B.:

- nelle visure catastali, quale indirizzo viene erroneamente indicato via **omissis**; in realtà la via corretta è denominata via **omissis**.
- L'area identificata al Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** non è oggetto di pignoramento ma è un bene comune non censibile ai sub. **omissis**.

(Allegati n. 6a estratti mappa -6b elaborato planimetrico - 6c elenco dei subalterni – 6d planimetrie catastali – 6e visure storiche)

Confini:



foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	omissis	in corpo unico: a nord via omissis – a est mapp. omissis - a sud fosso – a ovest mapp. omissis e mapp. omissis sub. omissis .
omissis	omissis	/	a nord fosso – a est mapp. omissis – a sud fosso - a ovest mapp. omissis

Descrizione degli immobili

Trattasi di un allevamento suinicolo così composto:

- a) Unità immobiliari Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** capannoni

Trattasi di tre capannoni (sub. omissis) attrezzati per l'allevamento suinicolo e area scoperta interposta tra i tre capannoni (sub. omissis) e vasconi circolari di stoccaggio liquami (sub. omissis). Le principali caratteristiche dei capannoni sono le seguenti:

- **capannone in lato est.** E' il capannone attrezzato per la gestazione e la sala parto delle scrofe con pilastri e travi in C.A. prefabbricati, copertura in predalles e coppelle in C.A. precompresso inclinate, copertura in lastre di fibro cemento, lattoneria in lamiera preverniciata fortemente degradata a causa delle esalazioni della stalla stessa. Muri perimetrali e divisori interni in blocchi di cls (prismi), pavimento in cls e nei vari box pavimento grigliato prefabbricato in C.A., finestre ripartite con lamelle a bilico in policarbonato piuttosto ammalorate, impianto di alimentazione pneumatico in disuso, impianto elettrico di illuminazione con tubazioni esterne, ventole di aspirazione fortemente ammalorate. Al momento del sopralluogo nel capannone non vi erano animali.

- **Capannone centrale.** Ha le stesse caratteristiche costruttive ed impiantistiche del precedente capannone ed è adibito a stalla con divisori in vari box con muretti H. ml. 1,00 in cls prefabbricato spess. cm. 5. La zona nord del capannone è adibita a cucina (preparazione mangime semiliquido per i maiali) con muro divisorio dalla stalla in blocchi di cls (prismi), pavimento in piastrelle di Klinker cm. 10 x 20.

Al momento del sopralluogo nella stalla erano presenti animali.

- **Capannone in lato ovest.** Ha le stesse caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei precedenti capannoni. Sul lato nord del capannone vi è un'appendice costruita in aderenza ove vi è il bagno per gli operatori. La muratura è in blocchi di cls (prismi) intonacata, solaio di copertura inclinato in C.A., copertura in lastre di fibro cemento, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20, porta in alluminio e laminato plastico, boyler elettrico, lavabo, wc e bidet.

b) Area urbana sub. omissis

E' l'area scoperta interposta tra i tre capannoni pavimentata in cls.

Il sub. **omissis** (B.C.N.C.) identifica il piazzale d'ingresso in lato nord ed è pavimentato in cls con indurente al corindone piuttosto ammalorato mentre la restante area, in lato est e sud dei capannoni, è in terra battuta. La recinzione in lato nord è costituita da muratura in blocchi di cls (prismi) e da cancello carraio scorrevole motorizzato ma non funzionante, gli altri lati sono recintati con rete metallica zincata. Nel piazzale nord, in prossimità dei capannoni, vi

sono due gruppi (da sei e da quattro) di silos in vetroresina per stoccaggio mangimi. Il sub. **omissis** consente l'accesso, tramite il cancello, anche ai sub. **omissis** non oggetto di pignoramento.

c) Area urbana sub. omissis

E' praticamente un passaggio in terra battuta piuttosto degradato che congiunge l'area scoperta (sub. omissis) con l'area urbana posta in lato sud (sub. omissis).

d) Area urbana sub. omissis

E' indicato quale piano primo dei tre capannoni (sub. omissis) e nella visura catastale è indicato quale lastrico solare. In **realità non esiste alcun piano primo dei capannoni** in quanto **trattasi del tetto inclinato** con le caratteristiche sopra esposte.

e) Vasconi circolari sub. omissis

Trattasi di due vasconi circolari di stoccaggio dei liquami in parte seminterrati e in parte fuori terra aventi un'altezza di circa ml. 8,00 di cui fuori terra ml. 5,00 circa. Le pareti perimetrali fuori terra sono in C.A prefabbricate. L'evacuazione dei liquami dalle stalle avviene per caduta con convogliamento in un vascone interrato dove, con una pompa, i liquami vengono immessi nei predetti vasconi circolari (sistema di evacuazione Vacum). Sia il vascone interrato che i vasconi circolari sono utilizzati anche per lo smaltimento dei liquami provenienti dal capannone sub. 8 non oggetto di pignoramento.

f) Area urbana sub. omissis

Trattasi di un campo incolto e non irrigato posto a sud dei vasconi circolari di stoccaggio dei liquami.



g) Foglio omissis mapp. omissis

Nella visura catastale è indicato quale bosco misto ed è l'area interposta tra le rive di due fossi posti a sud del mapp. **omissis** sub.

omissis.



Il fabbisogno d'acqua per l'allevamento è garantito da un pozzo: la qualità dell'acqua viene controllata semestralmente dall'Istituto Zooprofilattico di Brescia. Il pozzo è posizionato nell'area scoperta sub. **omissis** non oggetto di pignoramento.

Le strutture dell'allevamento suinicolo sopra descritte mostrano **gravi segni di degrado** dovute principalmente alla **mancata manutenzione perdurata nel tempo.**



Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Dal sopralluogo è emerso che nella planimetria catastale vi è un'**incongruenza** in quanto **il mapp. omissis sub. omissis,**



come già sopra riferito, **non esiste trattandosi di tetto inclinato e non di lastrico solare.**

Il sottoscritto non comprende e non sa spiegare per quale motivo il tecnico che ha redatto la planimetria catastale abbia identificato il tetto dei capannoni quale piano primo-lastrico solare.

La **planimetria catastale non è conforme** a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo in quanto vi sono due piccoli corpi di fabbrica che non sono rappresentati: è necessario approntare la variazione catastale.

Le spese da sostenere sono le seguenti:

- diritti catastali per le categorie "D" **€ 100,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica catastale.

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'allevamento suinicolo era svolto in due capannoni, quello centrale e quello in lato ovest da parte della società pignorata.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18-10-2006 ai nn. **omissis** (allegato D1) per la somma capitale di € 2.000.000,00 e somma complessiva di € 3.600.000,00 – durata 21 anni;

a favore della **omissis** con sede a Mantova;

contro **omissis**;

e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis** – società semplice;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**.

Annotazioni:

- in data 02/04/2007 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per erogazione a saldo;

- in data 04/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per modifica mutuo;

- in data 23/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni;

- in data 22/09/2015 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28-07-2009 ai nn. **omissis** (allegato D2) per la somma capitale di € 500.000,00 e somma complessiva di € 1.000.000,00 – durata 10 anni;

a favore del **omissis** con sede a Brescia;

contro **omissis** in qualità di terzo datore di ipoteca;

e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;

a favore della Società **omissis**;

contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis sub. omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis sub. omissis**;



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016;
a favore della **omissis** SRL;
contro **omissis** Srl.



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis sub. omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis sub. omissis**;



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:



- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;

a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

Vincoli urbanistici

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT emergono i seguenti vincoli, e/o fasce di rispetto e/o ambiti di trasformazione.

In particolare per quanto riguarda i mapp. **omissis** (sub. **omissis**) e **omissis** del Fg. **omissis** si ha:

nel Documento di Piano

- vincolo geologico: **“vincolo di polizia idraulica ai sensi del DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i”** evidenziato nella tavola grafica A2.6 (allegato n. 6f) e nella tav. 9.2 B della Carta dei Vincoli Geologici e definito dal *“Regolamento dell’Attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale e Norme Generali di Tutela dei Corsi d’Acqua”*.

Altri vincoli

Inoltre gli immobili in oggetto sono interessati da:

- **Vincolo di destinazione e di non edificazione** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-02-1989 ai numeri **omissis** (allegato D7) stipulata con atto del Notaio **omissis** Rep. n. **omissis** del 09/02/1989;

a favore del comune di **omissis**;

contro **omissis**;

sugli immobili siti in comune di **omissis** distinti catastalmente al **fg. omissis mapp. omissis e omissis** al **Fg. omissis mapp. omissis** al **Fg. omissis mapp. omissis** (oggetto di pignoramento) **Fg. omissis mapp. omissis** e in comune di **omissis** **Fg. omissis mapp. omissis** e **omissis**; per una superficie totale di q. 68.960.

- **Vincolo di destinazione e di non edificazione** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27-12-1997 ai numeri **omissis** (allegato D8) stipulata con atto del Notaio **omissis** Rep. n. **omissis** del 03/12/1997;

a favore del comune di **omissis**;

contro **omissis**;

sugli immobili siti in comune di **omissis** distinti catastalmente al **fg. omissis mapp. omissis** per una superficie totale di mq. 44.500.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis

I capannoni adibiti all'allevamento suinicolo e accessori furono costruiti in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n. **omissis** del 16/12/1997 rilasciata a Azienda Agricola **omissis** con domanda presentata il 29/09/1997 Prot. n. **omissis** e avente per oggetto “Nuova costruzione porcilaia” (allegato n. 6g), (Concessione rilasciata in seguito a vincolo di non edificazione e di destinazione ai sensi della

L.R. 7/6/1980 n. 93 con atto notaio **omissis** del 3/12/1997 Rep. n. **omissis** – allegato D8);

- D.I.A. del 05/08/2004 Prot. n. **omissis** per “nuova costruzione silos per trinciati”. **Non realizzati** (allegato n. 6h);

- Permesso di costruire n. 3220/E del 02/02/2010 rilasciato a Società Agricola **omissis** per “Costruzione nuova recinzione” (allegato n. 6i);

- Permesso di costruire n. **omissis** del 28/02/2012 rilasciato a Società Agricola **omissis** per “Realizzazione nuova recinzione” (allegato n. 6l).

- I due vasconi circolari di raccolta liquami (sub. **omissis**), sono stati costruiti in forza della D.I.A. del 23/04/2007 prot. **omissis** (allegato n. 6m) per “realizzazione di platea in C.A. per appoggio capannine e vasche raccolta liquami”. I **due piccoli corpi di fabbrica** aggiunti rispetto al progetto approvato sono abusivi ma **sanabili**.

Per i capannoni adibiti all'allevamento suinicolo e accessori, **non è stata rinvenuta la richiesta del Certificato di Agibilità** che, di conseguenza, manca.

I **due piccoli corpi di fabbrica** annessi agli edifici **possono essere sanati** con un **Permesso di Costruire in Sanatoria** purchè richiesto da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo (anche affittuario), posto che esiste già un atto di vincolo di destinazione e di non edificazione la cui superficie è eccedente

rispetto agli edifici già costruiti secondo quanto disposto dalla legge Regione Lombardia del 07/06/1980 n. 93.



Le spese da sostenere sono le seguenti:

- sanzione amministrativa corrispondente ad una volta gli oneri di concessione, con un minimo di € 516,00. Poiché la superficie da sanare è limitata, la sanzione da applicare è pari ad **€ 516,00**;
- diritti di segreteria di **€ 150,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica edilizia.

Ai fini dell'ottenimento del **Certificato di Agibilità** deve essere presentata la **richiesta tardiva con SCIA** (art. 24 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i) con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa che il comune di Roccafranca quantifica in **€ 100,00**;
- diritti di segreteria di **€ 50,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato di predisporre la pratica edilizia.



Alla SCIA deve essere allegata la seguente documentazione:

- collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- aggiornamento catastale;
- autorizzazione allo scarico.

F. Formazione dei lotti

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione costituiscono un unico lotto un unico lotto (lotto n. 6).



G. Valore del bene e costi

Consistenza



- a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
capannoni

Misurazioni:

- capannoni sub. 3		
10,00 x 92,00 = mq.	920,00	
3,50 x 88,40 = mq.	309,40	
1,40 x 7,20 = mq.	10,08	
10,00 x 92,00 = mq.	920,00	
1,75 x 4,00 = mq.	7,00	
3,00 x 20,00 = mq.	60,00	
1,50 x 57,50 = mq.	86,25	
	Tot. sup. commerciale mq.	3.242,81
Superficie commerciale arrotondata in mq.		3.243,00

- b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
Area urbana

mq. 1.812,00

- c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
Area urbana

mq. 121,00

- d) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
lastrico solare



Come già detto sopra, trattasi del tetto dei capannoni quindi mq.
0,00

e) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
vasconi circolari

$2 \times 11,00 \times 11,00 \times 3,14 = \text{mq. } 759,88$ superficie arrotondata in mq.
760,00

f) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
Area urbana

mq. 6.746,00

g) Foglio omissis mapp. omissis - bosco misto

mq. 200,00

Valutazioni

a) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
capannoni

Considerato la vetustà, la qualità dei materiali impiegati, il cattivo stato di manutenzione, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire al bene in oggetto un valore di €/mq. 160,00.

Si ha pertanto:

$\text{mq. } 3.243,00 \times 160,00 = \text{€ } 518.880,00$ **valore arrotondato in €**
518.900,00

b) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis -
Area urbana

Considerato che l'area in oggetto è pavimentata in cls anche se alquanto ammalorato, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire al bene in oggetto un valore di €/mq. 7,50, per cui:

mq. 1.812,00 x 7,50 = € 13.590 – **Valore arrotondato in € 13.600,00**

c) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis - Area urbana

Considerato che trattasi di passaggio in terra battuta piuttosto ammalorato, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire un valore di €/mq. 6,50, per cui:

mq. 121,00 x 6,50 = € 786,50 – **Valore arrotondato in € 800,00**

d) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis – lastrico solare

In realtà trattasi del tetto inclinato dei capannoni per cui il valore è pari ad **€ 0,00**.

e) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis – vasconi circolari

I vasconi circolari di raccolta liquami sono strettamente connessi all'allevamento suinicolo e quindi il valore è dato dal costo del manufatto, tenendo comunque presente la vetustà. Il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire un valore di €/mq. 70,00, per cui si ha:

mq. 760,00 x 70,00 = **€ 53.200,00 valore di mercato**

f) Unità immobiliare Fg. omissis part. omissis sub. omissis - Area urbana

Tenendo presente che trattasi di un terreno incolto confinante con l'allevamento suinicolo, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire un valore di €/mq. 5,50, per cui:

mq. 6.746,00 x 5,50 = € 37.103,00 – **Valore arrotondato in € 37.100,00**

g) Foglio omissis mapp. omissis – bosco misto

Trattandosi di area interposta tra due fossi e di modesta dimensione, classificata bosco misto, il sottoscritto attribuisce un valore di €/mq. 0,50 per cui si ha:

mq. 200,00 x 0,50 = **€ 100,00**

Il lotto n. 6 ha quindi un valore di mercato di € 623.700,00

Elenco allegati di carattere generale:

- A.** Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B.** Atto di compravendita;
- C.** Visura Camerale storica;
- D.** Formalità, oneri;
- E.** Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;
- F.** Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;
- G.** Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 6:

Documentazione fotografica;

6a. estratti mappa;

6b. elaborato planimetrico;

6c. elenco dei subalterni;

6d. planimetrie catastali;

6e. visure storiche;

6f. stralcio tav. A 2.6 “carta di sintesi della fattibilità e vincoli geologici, idrogeologici e sismici”;

6g. Concessione Edilizia gratuita per nuova costruzione porcilaie;

6h. D.I.A. per nuova costruzione silos per trinciati;

6i. Permesso di costruire per costruzione nuova recinzione;

6l. Permesso di costruire per realizzazione nuova recinzione;

6m. D.I.A. per realizzazione platea in C.A. per appoggio capannine e vasche raccolta liquami.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 7

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia 2 il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di Roccafranca (BS) frazione Ludriano e sono censite nel Catasto Terreni di detto comune come segue:

foglio	part.	Superficie (mq.)			Deduz.	Qualità/classe	Reddito	
		ha	are	ca			Dominicale	Agrario
omissis	omissis	1	77	30	F5B; P3F	seminativo irriguo /2	146,51	173,98

omissis	omissis	57	20	F5B; P3F	seminativo irriguo /1	48,74	62,04
omissis	omissis	94	90	F5B; P3F	seminativo irriguo/1	80,87	102,92
omissis	omissis	00	39	/	incolt. Prod./U	0,01	0,01

(Allegati n. **7a** estratti mappa – **7b** visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	/	a nord mapp. omissis – a est mapp. omissis – a sud strada vicinale omissis e mapp. omissis - a ovest via omissis
omissis	omissis	/	a nord mapp. omissis - a est mapp. omissis e mapp. omissis – a sud strada privata - a est mapp. omissis
omissis	omissis	/	a nord strada vicinale dei omissis - a est mapp. omissis - a sud via omissis - a ovest strada vicinale dei omissis
omissis	omissis	/	a nord e est strada vicinale dei omissis - a sud via omissis

Descrizione degli immobili

Unità immobiliari Fg. **omissis** part. **omissis** e Fg. **omissis** part. **omissis**

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo non accorpate tra di loro se non i mapp. **omissis** e **omissis** del Fg. **omissis** dove il mapp. **omissis** di soli 39 mq. è un residuo su cui un tempo sorgeva una santella votiva. I mappali **omissis** e **omissis** del Fg. **omissis** distano tra loro circa 40-50 ml. mentre i mapp. **omissis** e **omissis** del Fg. **omissis** distano dai precedenti due mappali alcune centinaia di metri. Gli appezzamenti di terreno di cui ai mapp.

omissis e **omissis** sono pianeggianti, di medio impasto ed irrigati per scorrimento con acque della roggia **omissis**. I mappali **omissis** e **omissis** del Fg. **omissis** hanno forma rettangolare con l'inserimento, in lato sud-ovest del mapp. **omissis**, del mapp. **omissis** mentre il mapp. **omissis** del Fg. **omissis** ha forma pressochè triangolare .

Nell'attuale PGT del comune di **omissis**, nel Piano delle Regole, i mappali **omissis** e **omissis** del Fg. **omissis** e parte del mapp. **omissis** Fg. **omissis** sono individuati in zona "E1 – Area agricola produttiva", parte dei mappali **omissis** e **omissis** sono individuati in zona "S – Servizi comunali" (allegati n. 7d) .

Il mapp. **omissis** del Fg. **omissis** ha una buona consistenza ed una forma regolare ma, nel Piano dei Servizi del PGT vigente (allegati n. 7e), è prevista la realizzazione di una bretella di collegamento denominata "S 05" che "taglia" il mappale nella proporzione circa di 2/3 verso sud ed 1/3 verso nord: le norme stabiliscono che il tracciato indicato sugli elaborati grafici potrà essere differente ma, in ogni caso, il collegamento stradale interesserà il mappale **omissis** con conseguente diminuzione del suo valore.

I mappali **omissis** e **omissis** Fg. **omissis** e il mapp. **omissis** Fg. **omissis** sono attualmente coltivati a mais.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto,

non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

C. Stato di possesso

I fondi agricoli in oggetto sono condotti direttamente dalla società agricola pignorata.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18-10-2006 ai nn. **omissis** (allegato D1) per la somma capitale di € 2.000.000,00 e somma complessiva di € 3.600.000,00 – durata 21 anni;

a favore della **omissis** con sede a Mantova;

contro **omissis**;

e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis** – società semplice;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

Annotazioni:

- in data 02/04/2007 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per erogazione a saldo;
- in data 04/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per modifica mutuo;
- in data 23/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni;
- in data 22/09/2015 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni.
- **Atto di compravendita** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;
a favore della Società **omissis**;
contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016; **ASTE GIUDIZIARIE.it**
a favore della **omissis** SRL;
contro **omissis** Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;
a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**.



Vincoli urbanistici

(vedasi anche paragrafo “descrizione degli immobili”)

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT emergono i seguenti vincoli, e/o fasce di rispetto e/o ambiti di trasformazione.

In particolare per quanto riguarda i mapp. **omissis** del Fg. **omissis** e mapp. **omissis** del Fg. **omissis** si ha:

nel Documento di Piano

- vincolo geologico: **“vincolo di polizia idraulica ai sensi del DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i”** evidenziato nella tavola grafica A2.6 (allegato n. 7f) e nella tav. 9.2 B della Carta dei Vincoli Geologici e definito dal *“Regolamento dell’Attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale e Norme Generali di Tutela dei Corsi d’Acqua”*.

Per quanto riguarda il mapp. **omissis** /parte e **omissis** del Fg. **omissis** si ha:

Nel Piano delle Regole Variante n. 1

- **zona di rispetto cimiteriale**: evidenziato nella tav. C 1.0b “tavola delle prescrizioni sovraordinate” e definita dall’ art. 68 delle NTA del Piano delle Regole Variante n. 1 (allegato n. 7g).

Altri vincoli

Inoltre gli immobili in oggetto sono interessati da:



- **Vincolo di destinazione** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-02-1989 ai numeri **omissis** (allegato D7) stipulata con atto del Notaio Angelo Cicognini Rep. n. **omissis** del 09/02/1989; a favore del comune di **omissis**; contro **omissis**; sugli immobili siti in comune di **omissis** distinti catastalmente al **fg. omissis mapp. omissis e omissis** al **Fg. omissis mapp. omissis** al **Fg. omissis mapp. omissis** (oggetto di pignoramento) **Fg. omissis mapp. omissis** e in comune di **omissis** **Fg. omissis mapp. omissis** e **omissis**; per una superficie totale di q. 68.960.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Unità immobiliari **Fg. omissis part. omissis** e **Fg. omissis part. omissis**

Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono individuati nel vigente PGT in zona “E1 – Area agricola produttiva”. Eccetto il mappale **omissis** **Fg. omissis**, gli altri mappali in oggetto sono sottoposti a vincoli di varia natura di cui si è già detto al precedente paragrafo “descrizione degli immobili”.

F. Formazione dei lotti

Pur non essendo accorpati tra di loro, come già detto sopra, il sottoscritto ritiene che gli appezzamenti di terreno agricolo in oggetto possano costituire un unico lotto in modo che la

consistenza così ottenuta possa garantire una sostenibilità economica al conduttore (lotto n. 7).

G. Valore del bene e costi

Consistenza

L'unità di misura in uso nella zona per la contrattazione dei terreni agricoli è il più bresciano che equivale a 3.255,53 mq.: le superfici catastali sotto riportate saranno quindi trasformate in più bresciani.

a) Fg. omissis part. omissis

Misurazioni:

- mapp. omissis		
mq. 17.730 : 3.255,53 =	più bresciani 5,4461	

b) Fg. omissis part. omissis

Misurazioni:

- mapp. omissis		
mq. 5.720 : 3.255,53 =	più bresciani 1,7570	

c) Fg. omissis part. omissis

Misurazioni:

- mapp. omissis		
mq. 9.490 : 3.255,53 =	più bresciani 2,9150	
- Fg. omissis mapp. omissis		
mq. 39,00		

Valutazioni

a) Fg. omissis part. omissis

Pur avendo una buona estensione e una forma regolare, l'appezzamento di terreno in oggetto è gravato dalla previsione del Piano dei Servizi dell'attuale PGT dell'attraversamento di una bretella stradale con conseguente diminuzione del suo valore.

Il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire all'appezzamento di terreno in oggetto un valore di **€ 20.000,00 al piè bresciano**.

Si ha quindi:

piò bresciano $5,4461 \times 20.000,00 = € \quad 108.922,00$

Valore arrotondato in _____ € 109.000,00

b) Fg. omissis part. omissis

Considerato che l'appezzamento di terreno in oggetto ha forma regolare, pianeggiante e ben irrigato, acquisite le informazioni presso le associazioni degli agricoltori circa i valori dei terreni simili a quello in oggetto, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€ 23.000,00 al piè bresciano**.

Si ha quindi:

piò bresciano $1,7570 \times 23.000,00 = € \quad 40.411,00$

Valore arrotondato in _____ € 40.400,00

c) Fg. omissis part. omissis e omissis

Il mapp. **omissis** e **omissis** sono gravati da vincoli stradali, cimiteriali ecc. meglio evidenziati nel Documento di Piano del vigente PGT ed hanno inoltre una forma pressochè triangolare allungata che rende la loro lavorazione più difficoltosa. Il

sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire all'appezzamento di terreno contraddistinto dal **mapp. omissis** un valore di **€ 19.000,00 al piè bresciano** e al piccolo appezzamento di terreno contraddistinto dal **mapp. omissis** un valore di **€/mq. 0,50**.

Si ha pertanto:

mappale omissis

più bresciani $2,9150 \times 19.000,00 = \underline{\quad} \text{€ } 55.385,00$

mappale omissis

mq. $39,00 \times 0,50 = \underline{\quad\quad\quad} \text{€ } 19,50$

Tot. € 55.404,50

Valore arrotondato in

 € 55.400,00

Totale complessivo € 204.800,00

Il valore complessivo del **lotto n. 7** è di **€ 204.800,00**.

Elenco allegati di carattere generale:

- A.* Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B.* Atto di compravendita;
- C.* Visura Camerale storica;
- D.* Formalità;

E. Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;

F. Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;

G. Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 7:

Documentazione fotografica;

7a. estratti mappa;

7b. visure storiche;

7c. stralcio Piano delle Regole del PGT: “E1-Area agricola produttiva” e “servizi comunali”;

7d. stralcio Piano delle Regole del PGT: “Viabilità”;

7e. stralcio Piano dei Servizi del PGT: “realizzazione nuovo tracciato stradale”;

7f. stralcio Documento di Piano tav. A 2.6 “carta di sintesi della fattibilità e vincoli geologici, idrogeologici e sismici”;

7g. stralcio Piano delle Regole tav. C 1.0b “tavola delle prescrizioni sovraordinate” e stralcio dell’ art. 68 delle NTA del Piano delle Regole Variante n. 1.



RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 8

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia 2 il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) frazione **omissis** e sono censite nel Catasto Terreni di detto comune come segue:

foglio	part.	Superficie (mq.)			Deduz.	Qualità/classe	Reddito	
		ha	are	ca			Dominicale	Agrario

omissis	omissis	30	80	F5B; P3F	seminativo irriguo /1	26,25	33,40
omissis	omissis	15	40	F5B; P3F	seminativo irriguo /1	13,12	16,70

(Allegati n. **8a** estratto mappa – **8b** visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	/	in corpo unico : a nord fosso – a est mapp. omissis – a sud mapp. omissis - a ovest roggia omissis

Descrizione degli immobili

Unità immobiliari Fg. **omissis** part. **omissis**

I due appezzamenti di terreno sono accorpati formando una sagoma pressochè trapezoidale, sono pianeggianti, di medio impasto ed irrigati per scorrimento con acque della roggia Carpenetta.

Al momento del sopralluogo i due appezzamenti di terreno risultavano incolti per essere ammessi al contributo comunitario denominato PAC.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla

esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.



C. Stato di possesso

I fondi agricoli in oggetto sono condotti direttamente dalla società agricola pignorata.



D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18-10-2006 ai nn. **omissis** (allegato D1) per la somma capitale di € 2.000.000,00 e somma complessiva di € 3.600.000,00 – durata 21 anni;

a favore della **omissis** con sede a Mantova;

contro **omissis**;

e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis** – società semplice;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;



- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.



Annotazioni:

- in data 02/04/2007 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per erogazione a saldo;
 - in data 04/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per modifica mutuo;
 - in data 23/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni;
 - in data 22/09/2015 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen. **omissis** – per restrizione di beni.
- **Atto di compravendita** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;
a favore della Società **omissis**;
contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;



- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
 - Fg. **omissis** part. **omissis**.
- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016;
a favore della **omissis** SRL;
contro **omissis** Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;

a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

Vincoli urbanistici

(vedasi anche paragrafo “regolarità edilizia ed urbanistica”)

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT emergono i seguenti vincoli, e/o fasce di rispetto e/o ambiti di trasformazione.

In particolare per quanto riguarda il mapp. **omissis** del Fg. **omissis** si ha:

nel Documento di Piano

- vincolo geologico: **“vincolo di polizia idraulica ai sensi del DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i”** evidenziato nella tavola grafica A2.6 (allegato n. 8c) e nella tav. 9.2 B della Carta dei Vincoli Geologici e definito dal *“Regolamento dell’Attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale e Norme Generali di Tutela dei Corsi d’Acqua”*.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Unità immobiliari Fg. **omissis** part. **omissis**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica i mappali in oggetto sono così individuati:

3) dal Piano delle Regole variante n. 1: zona “E1 – Area Agricola Produttiva” (allegato n. 8d).

4) dal Documento di Piano: Ambito di Trasformazione “AT01” (allegato n. 8e).

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di piano (allegato n. 8f) l'art. 15 riporta, oltre ad altri dati e indici, quanto segue:

Ambito AT01: l'area è di 41.145 mq. di cui mq. 14.927 quale area a parco verde e mq. 26.218 per la realizzazione di 13.109 mq. di Slp max.

Destinazione d'uso: residenza; sono ammesse attività terziarie, servizi e attrezzature collettive. Sono ammesse attività commerciali classificabili come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino al 10% della Spl max. consentita.

Modalità di intervento: Ist (indice superficario di utilizzazione territoriale)=0,5 mq/mq.

Prescrizioni particolari: oltre alla cessione degli standards previsti di legge il comparto quale compensazione e standard qualitativo, dovrà reperire e cedere l'area necessaria per realizzare la bretella di collegamento denominata "S05" a completamento del percorso che aggira il nucleo antico di Ludriano. ... Le opere di compensazione andranno realizzate suddividendo la spesa proporzionalmente alla potenzialità edificatoria.

F. Formazione dei lotti

In considerazione della loro potenzialità edificatoria, i due mappali in oggetto, costituiscono un unico lotto (**lotto n. 8**).

G. Valore del bene e costi

I due appezzamenti di terreno ora agricoli vengono valutati in funzione della loro potenzialità edificatoria.

Consistenza		
- mapp. omissis	mq. 3.080,00	
- mapp. omissis	mq. 1.541,00	
	Tot. superficie territoriale mq.	4.620,00

Valutazioni

Per attribuire un giusto valore all'area in oggetto potenzialmente edificabile si deve procedere in primo luogo alla perequazione urbanistica come di seguito riportato.

Nel Documento di Piano del PGT del comune di **omissis**, l'Ambito di trasformazione AT01 (art. 15) riporta i seguenti dati generali:

- area complessiva mq. 41.145,00 di cui mq. 14.927,00 quale area a parco verde e mq. 26.218,00 per la realizzazione di mq. 13.109,00 di Slp. max.

Inoltre, il Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 indica, per il comune di **omissis**, per i nuovi edifici un valore massimo di €/mq. 1.475,00 e un valore minimo di €/mq. 1.350,00.

Il sottoscritto ritiene corretto adottare un valore di €/mq. 1.300,00.

Con i dati sopra riportati si procede di seguito alla **perequazione urbanistica**:

- incidenza dell'area: € 1.300,00 x 20% = €/mq. 260,00

- indice di edificabilità del comparto:

mq. 13.109,00 : 41.145,00 = 0,319 mq. di Slp. al mq. di superficie territoriale;

- valore unitario del terreno:

€ 260,00 x 0,319 = €/mq. 80,34 valore arrotondato in **€ 80,00**

VALORE DELL'AREA IN OGGETTO:

mq. 4.620,00 x 80,00 = € 396.600,00

L'area in oggetto non è ancora edificabile ma lo diventerà solo quando sarà predisposto il progetto di Piano Attuativo, sottoscritta la Convenzione Edilizia ecc. nonché realizzati i lavori di urbanizzazione e quant'altro indicato dalle Norme di Attuazione: tali operazioni ed opere comporteranno una spesa che il sottoscritto stima in € 40,00 al mq. di superficie territoriale.

Si ha pertanto:

mq. 4.620,00 x 40,00 = € 184.800,00 spese stimate per rendere effettivamente edificabile l'area.

Quindi:

€ 396.600,00 - € 184.800,00 = **€ 211.800,00** valore attuale dell'area

potenzialmente edificabile ad uso residenziale.

Il lotto n. 8 ha quindi un valore di **€ 211.800,00.**

Elenco allegati di carattere generale:

- A.* Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B.* Atto di compravendita;
- C.* Visura Camerale storica;
- D.* Formalità;
- E.* Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;
- F.* Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;
- G.* Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 8:

- Documentazione fotografica;
- 8a.** estratti mappa;
- 8b.** visure storiche;
- 8c.** stralcio tav. A 2.6 “carta di sintesi della fattibilità e vincoli geologici, idrogeologici e sismici”;
- 8d.** stralcio Piano delle Regole del PGT;
- 8e.** stralcio Documento di Piano del PGT;
- 8f.** stralcio Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO N. 9

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

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di scioglimento di società semplice, assegnazione beni e cessione di ramo d'azienda in data 20-07-2009 a rogito notaio **omissis** rep. N. **omissis** registrato a Brescia 2 il 06-08-2009 al n. **omissis**, trascritto a Brescia il 07-08-2009 ai nn. **omissis**;
- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato C) della società denominata **omissis** Srl con sede legale in **omissis** (BS) via **omissis** n. **omissis**, codice fiscale **omissis** - partita IVA **omissis**, numero REA **omissis**, attività prevalente: "coltivazioni agricole".

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di Roccafranca (BS) frazione Ludriano e sono censite nel Catasto Terreni di detto comune come segue:

foglio	part.	Superficie (mq.)			Deduz.	Qualità/classe	Reddito	
		ha	are	ca			Dominicale	Agrario

omissis	omissis	62	00	I 10 A	seminativo irriguo /1	59,24	67,24
omissis	omissis	03	10	/	bosco misto /U	1,12	0,10



(Allegati n. **9a** estratti mappa – **9b** visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	/	a nord fosso – a est roggia omissis – a sud mapp. omissis - a ovest mapp. omissis
omissis	omissis	/	a nord fosso – a est e sud mapp. omissis – a ovest mapp. omissis

Descrizione degli immobili

Il mappale **omissis** è un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, di medio impasto, irrigato per scorrimento con acque del dugale **omissis** del Consorzio Roggia **omissis**.

Il mappale **omissis**, classificato bosco misto, è l'argine di un fosso.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

C. Stato di possesso



I fondi agricoli in oggetto sono condotti direttamente dalla società agricola pignorata.



D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24 e 25/07/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18-10-2006 ai nn. **omissis** (allegato D1) per la somma capitale di € 2.000.000,00 e somma complessiva di € 3.600.000,00 – durata 21 anni;
a favore della **omissis** con sede a Mantova;
contro **omissis**;
e contro debitori non datori di ipoteca: **omissis** – società semplice;



Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.



Annotazioni:

- in data 02/04/2007 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen.

omissis – per erogazione a saldo;

- in data 04/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen.

omissis – per modifica mutuo;

- in data 23/01/2012 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen.

omissis – per restrizione di beni;

- in data 22/09/2015 ai nn. Reg. part. **omissis** e Reg. gen.

omissis – per restrizione di beni.

- **Atto di compravendita** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-08-2009 ai nn. **omissis** (allegato D3) notaio **omissis** Rep. n. **omissis** in data 20/07/2009;

a favore della Società **omissis**;

contro **omissis**.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-04-2016 ai numeri **omissis** (allegato D4) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del 12/01/2016;
a favore della **omissis** SRL;
contro **omissis** Srl.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-10-2017 ai numeri **omissis** (allegato D5) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data 27/09/2017;

a favore della **omissis**

contro **omissis**

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**;

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Terreni:

- Fg. **omissis** part. **omissis**;
- Fg. **omissis** part. **omissis**.

Vincoli urbanistici

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT emergono i seguenti vincoli, e/o fasce di rispetto e/o ambiti di trasformazione.

In particolare per quanto riguarda il mapp. **omissis** del Fg. **omissis** si ha:

nel Documento di Piano

- vincolo geologico: **“vincolo di polizia idraulica ai sensi del DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i”** evidenziato nella tavola grafica A2.6 (allegato n. 9c) e nella tav. 9.2 B della Carta dei Vincoli Geologici e definito dal *“Regolamento dell’Attività di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore di Competenza Comunale e Norme Generali di Tutela dei Corsi d’Acqua”*.

Altri vincoli

Inoltre gli immobili in oggetto sono interessati da:

- **Servitù di elettrodotto** trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01-02-1985 ai numeri **omissis** (allegato D6) stipulata con atto del Notaio **omissis** Rep. n. **omissis** del 08/01/1985;
a favore dell’ **omissis**;
contro **omissis**;
sugli immobili siti in comune di **omissis** e distinti catastalmente al fg. **omissis** mapp. **omissis** e **omissis** (oggetto di pignoramento).
- **Vincolo di destinazione** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-02-1989 ai numeri **omissis** (allegato D7) stipulata con atto del Notaio **omissis** Rep. n. **omissis** del 09/02/1989;

a favore del comune di **omissis**;

contro **omissis**;

sugli immobili siti in comune di **omissis** distinti catastalmente al **fg. omissis mapp. omissis e omissis** al **Fg. omissis mapp. omissis** al **Fg. omissis mapp. omissis** (oggetto di pignoramento) **Fg. omissis mapp. omissis** e in comune di **omissis** **Fg. omissis mapp. omissis** e **omissis**; per una superficie totale di q. 68.960.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica i mappali in oggetto sono così individuati:

- dal Piano delle Regole: zona “E1 – Area Agricola Produttiva” (allegato n. 9c).

F. Formazione dei lotti

Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono molto distanti dagli altri appezzamenti di proprietà della società pignorata, per cui il sottoscritto ritiene che questi possano costituire un unico lotto (**lotto n. 9**).

G. Valore del bene e costi

L'unità di misura in uso nella zona per la contrattazione dei terreni agricoli è il piè bresciano che equivale a mq. 3.255,53 mq.: la superficie catastale sotto riportata sarà quindi trasformata in piè bresciani.

- mapp. omissis		
mq. 6.200,00 : 3.255,53 =	più bresciani 1,9045	

- mapp. omissis	mq. 310,00	
-----------------	-------------------	--

Valutazioni

Considerando le caratteristiche sopra menzionate relativamente all'appezzamento di terreno individuato dal mapp. **omissis**, acquisite le informazioni presso le associazioni degli agricoltori circa i valori dei terreni simili a quello in oggetto, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire a questi un valore di **€ 23.00,00 al più bresciano** mentre per il terreno individuato dal mapp. **omissis**, classificato bosco misto, un valore di **€/mq. 0,70**.

Si ha pertanto:

mappale omissis

più bresciano 1,9045 x 23.000,00 = ____ € 43.803,50

mappale omissis

mq. 310 x 0,70 = _____ € 217,00

Totale € 44.020,50

Valore arrotondato in € 44.000,00

Il valore complessivo del **lotto n. 9** è di **€ 44.000,00**.

RIEPILOGO GENERALE:

Lotti	Fg.	part.	sub.	Immobili	valore
1	omissis	omissis	7-8-9-10	cascina, autorimessa, capannone, caldaia	€ 115.100,00
2	omissis	omissis	1-3	unità abitativa, cantina, autorimessa	€ 225.600,00
3	omissis	omissis	2-4	unità abitativa, cantina, autorimessa	€ 262.400,00
4	omissis	omissis	2-3	spaccio agricolo, appartamento	€ 122.000,00
5	omissis	omissis	/ 2-4 / / /	portico; capannoni, portico, tettoia; terreno agricolo; bosco misto bosco misto	€ 96.150,00
6	omissis omissis	omissis omissis	3-5-7-10-12- 13	allevamento suinicolo	€ 623.700,00
7	omissis omissis	omissis	/ /	Terreni agricoli Terreni agricoli	€ 204.800,00
8	omissis	omissis		Terreni agricoli con potenzialità edificatoria	€ 211.800,00
9	omissis	omissis	/	Terreni agricoli	€ 44.000,00
					Tot. € 1.905.550,00

Il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 13-08-2018



In fede
il C.T.U.
Geom. Vito Cosimo Memoli

Elenco allegati di carattere generale:

- A.* Comunicazione della data dei sopralluoghi a mezzo raccomandata;
- B.* Atto di compravendita;
- C.* Visura Camerale storica;
- D.* Formalità;
- E.* Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione Urbanistica di Classificazione di Zona;
- F.* Tavola 03 Nord – Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica sul territorio;
- G.* Listino dei Valori degli Immobili della provincia di Brescia n. 2/2016 edito da Probrixia.

Elenco allegati – Lotto n. 9:

Documentazione fotografica;

9a. estratti mappa;



9b. visure storiche;

9c. stralcio tav. A 2.6 “carta di sintesi della fattibilità e vincoli geologici, idrogeologici e sismici”;

9d. stralcio Piano delle Regole del PGT.



Ezio Gasparini Architetto
Brescia - Via Michelangelo, 181 - tel. 0302301860
e-mail ezio.gasparini@libero.it
pec: ezio.gasparini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. N. 1205/2017

Giudice delegato

Creditore procedente:

Dott. ssa Simonetta Bruno

SPC S.p.a. con sede in Milano, Via Brera n. 21, nella sua qualità di procuratrice speciale del Banco BPM S.p.a., con sede legale a Milano, Piazza F. Meda n. 4, e sede amm.va a Verona, Piazza Nogara n. 2, (c.f., p. iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 09722490969);

Rappresentata e difesa dall' Avvocato:

Avv. Giampiero Codognola (c.f. CDGGPR59H29E897E), con studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II, n. 22;

Contro:

Esperto incaricato

Arch. Ezio Gasparini, con studio in Via Michelangelo n. 181, 25124 Brescia, tel. 030.2301860 - cell. 328.4837607 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 191.

Con provvedimento in data 28/03/2018, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno ha nominato il sottoscritto architetto Ezio Gasparini, con studio in Via Michelangelo n. 181 - 25124 Brescia (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 191, esperto per la stima degli immobili nella procedura esecutiva in oggetto, e ha fissato l'udienza di comparizione delle parti il giorno 14/09/2018 e ha disposto che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti.

In data 09/04/2018 il CTU ha prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

In data 16/04/2018 il CTU ha potuto visionare la documentazione relativa alla procedura esecutiva in oggetto e iniziare le operazioni peritali.

Il G. E. ha posto all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto):

1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc;
2. Acquisizione copia del titolo d'acquisto in favore del debitore;
3. Acquisizione, ove necessario: a) estratto di matrimonio; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia persona giuridica;
4. Identificazione e descrizione del bene pignorato;
5. Identificazione pregressa del bene
6. Stato di possesso;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
8. Regolarità edilizia ed urbanistica;
9. Formazione dei lotti;
10. Valore del bene e costi.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

1) - L'esperto ha verificato la completezza degli atti di causa composti da:

- Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati in data 28/03/2018;
- Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di espropriazione immobiliare in data 03/11/2017;
- Atto di Pignoramento immobiliare in data 09/10/2017;
- Istanza ex art. 529 CPC in data 06/11/2017;
- Nota di deposito mod. F23 in data 30/11/2017;
- Nota di deposito Relazione Notarile ex Art. 567 CPC in data 29/12/2017;
- Nota di deposito attestante avvenuta trascrizione del pignoramento in data 17/01/2018;



2) E' stata richiesta copia dell'atto di compravendita da cui risulta che con atto in data 4 marzo 2005, num. di repertorio 121.198 Raccolta N. 9.809. Registrato a Brescia l'08/03/2005 al N. 2055 SERIE 1T, si sono presentati davanti al dottor Giovanni Tufano, notaio in Brescia,

che dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

La signora vende al signor che acquista tutti i diritti da lei vantati, corrispondenti ad una quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ (metà) dell'intero, sulla seguente unità immobiliare, facente parte del fabbricato sito in comune di e precisamente:

- appartamento posto al piano terra, composto di quattro locali, cucina, servizi ed accessori, oltre ad un vano di cantina e ad un posto macchina di sua pertinenza al piano seminterrato.

Il tutto è individuato come segue nel Catasto Urbano dell'Ufficio del Territorio di Brescia:

- Foglio 4, mapp. 320, sub 11.

Via Roma n. 6, piani S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 281,99 (corrispondente alla scheda n. 424 del 17 settembre 1974).

Confini:

a nord: atrio di accesso e proprietà di terzi; ad est: muro perimetrale con al di là cortile comune e per salto rientrante proprietà di terzi; a sud: proprietà di terzi e cortile comune; ad ovest cortile comune e atrio di accesso.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà - in ragione di 42,66 millesimi - sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come determinate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio, con le annesse tabelle millesimali, e dai titoli di provenienza.

La parte venditrice dichiara che l'immobile alienato è stato realizzato in esecuzione della Licenza Edilizia n. 245 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pompiano in data 20 ottobre 1972 e successiva variante n. 5 reg. costruzioni del 9 febbraio 1973.

Dichiara inoltre che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze.

Con il presente atto di compravendita l'immobile diviene di proprietà esclusiva del sig.

(Allegato n.2)

B Identificazione e descrizione attuale del bene.

1- L'immobile da stimare è situato nel Comune censuario e amministrativo di Pompiano (Brescia), ed è così individuato:

Catasto Fabbricati, Foglio 4 - mapp. 320, sub. 11, Via Roma n. 6 - piani s1-T, Cat. A/2, classe 3, Vani 6,5, Rendita catastale € 281,99

Trattasi di un alloggio al piano rialzato del condominio denominato Roma 1 di Via Roma n. 6, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere e bagno; cantina e posto macchina al piano interrato, compreso gli accessori e aree comuni, le dimensioni sono di seguito descritte:

Piano	Locali	Altezza	SIN		SEL	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
p. terra	Ingresso-soggiorno	m. 2,80	m ²	23,82			
	Cucina	m. 2,80	m ²	10,92			
	disimpegno	m. 2,80	m ²	8,05			
	matrimoniale	m. 2,80	m ²	16,16			
	singola	m. 2,80	m ²	11,26			
	singola	m. 2,80	m ²	13,85			
	Bagno	m. 2,80	m ²	6,20			
	TOTALE			m²	90,26	m² 102,53	100%
p. interrato	Cantina	m. 2,10	m ²	1,60	m ² 1,76	20%	m ² 0,35
	Posto macchina	m. 2,10	m ²	10,00	m ² 10,00	35%	m ² 3,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							m² 106,38

MISURA DELLE SUPERFICI (ricavate dalla pianta di progetto e planimetria catastale per quanto riguarda la cantina e il posto auto.

SIN = superficie interna netta SEL = superficie esterna lorda

Caratteristiche qualitative dell'unità oggetto di valutazione

Caratteristiche positive possono essere considerate:

- la zona residenziale tranquilla perché lontana dalla trafficata Via Roma,
- la zona centrale con la vicinanza alle scuole, alle attività commerciali, alla chiesa, alla banca, alla farmacia, alla posta;
- la luminosità dell'appartamento più che sufficiente.

Caratteristiche negative:

- la vetustà del fabbricato (44 anni);
- la scarsa manutenzione del fabbricato;

Il perito ha potuto verificare durante il sopralluogo effettuato in data 2 luglio 2018 che la manutenzione è più che sufficiente, nel bagno è stata riscontrata una macchia di umidità nell'angolo sud-ovest del soffitto (si veda la foto n.8). L'esecutato ha dichiarato che esiste una perdita dal bagno superiore e pare che il proprietario dell'appartamento soprastante non abbia nessuna intenzione di riparare il guasto.

La porta della cucina è stata spostata dal soggiorno all'anticamera, l'esecutato ha dichiarato che al momento dell'acquisto dell'immobile lo spostamento era già stato effettuato.

Il soggiorno, collegato all'ingresso è di forma regolare con pareti dipinte con colori pastelli come pure le altre stanze.

I pavimenti sono uguali in tutte le stanze e sono stati incollati in diagonale sopra il pavimento preesistente dall'esecutato circa sei anni fa. Le piastrelle in ceramica 30 x 30 sono di color beige.

Le porte interne sono in legno tamburato di color noce;

Le finestre sono in legno senza vetrocamera;

Tapparelle in legno;

Nel bagno sono presenti: lavabo, water, bidet e box doccia, il rivestimento è alto circa 2 metri.

Classe energetica: sconosciuta

Inquinamento: Atmosferico: no

Acustico: no;

Elettromagnetico: no

Ambientale: no

Esposizione prevalente immobile: medio

Panoramicità immobile: scarsa;

Funzionalità immobile: sufficiente;

Finiture immobile: discrete;

Impianti in dotazione:

- E' presente l'ascensore;
- Riscaldamento: autonomo con caldaia a gas (Novagas) posta in cucina;
- Elementi radianti: radiatori in ghisa;
- Condizionamento: assente;
- Elettrico: presente ma con minimo indispensabile di punti e prese;
- Idraulico: presente;

Sono state eseguite fotografie degli interni e degli esterni dell'immobile

(allegati n. 3)



UBICAZIONE

L'immobile si trova in zona centrale tra le vie Roma a nord e Monsignor Pietro Piazza a sud

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione catastale

In data 16 maggio 2018 sono stati richiesti e rilasciati in forma cartacea dall'Agenzia del Territorio di Brescia i seguenti documenti:

- planimetrie catastali del 17 settembre 1974, protocollo n. 424
- visura storica per immobile;
- estratto mappa

(Allegati n. 5)

(Allegati n. 6)

(Allegato n. 7)

C. Identificazione progressa dei beni

Dal confronto tra la descrizione e l'identificazione del bene pignorato e delle pertinenze che sono risultate dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta dal creditore, non sono emerse difformità dal punto di vista catastale.

Dall'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario risulta

Intestato a:

1 OMISSIS nato in [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

1 NCT foglio 4 Particella 320 sub 11 Cat. A/2 classe 3 Consistenza 6,5 vani, sup. Catastale: **Totale: 116 m², Totale escluse aree scoperte: 116 m²; Rendita Euro 281,99 - DATI DERIVATI DA:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2001

1 NCT foglio 4 Particella 320 sub 11 Cat. A/2 classe 3 Consistenza 6,5 vani; Rendita Euro 281,99 L. 546.000 - DATI DERIVATI DA: Variazione del 17/09/1974 protocollo n. 90903 in atti dal 05/03/2001 Attrib. Ident. Catast. (n. 424.1/1974);

Situazione degli intestati dal 04/03/2005:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2005 Repertorio n.: 121198 Rogante TUFANO GIANNI Sede: BRESCIA - Registrazione: Sede; COMPRAVENDITA (n. 7314.1/2005)

Situazione degli intestati dal 28/11/2001

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni fino al 04/03/2005

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni fino al 04/03/2005

DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2001 Trascrizione in atti dal 04/12/2001 Repertorio n.: 82857 Rogante TUFANO GIANNI Sede: BRESCIA Registrazione: Sede; COMPRAVENDITA (N. 28901.1/2001)

Situazione degli intestati dal 09/03/1999

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per ½ fino al 28/11/2001

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per ½ fino al 28/11/2001

DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/1999 protocollo n. 420214 Voltura in atti dal 11/10/2001 Repertorio n.: 5497 Rogante: CRISALDI Sede: Soncino Registrazione: UR Sede: SORESINA Volume:1 n.: 158 del 12/03/1999 COMPRAVENDITA (n. 24711.1/1999)

Situazione degli intestati dal 17/09/1974

DIRITTI E ONERI REALI: comproprietario per 10/20 fino al 09/03/1999;

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 17/09/1974 protocollo n. 90903 in atti dal 05/03/2001 Registrazione: ATTRIB. IDENT. CATAST. (N. 424.1/1974).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/08/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVATI DA	
	Tipi	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Microzona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	P	0424	1974								VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 17/08/1994 in atti dal 17/08/1994 standardizzazione indirizzi con dati catasto elettrico (n. 900000.1/1994)
Indirizzo		VIA ROMA n. 4;									
Notifica						Partita	1000571			Mod.58	

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Ezio Gasparini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 191, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed in base al sopralluogo effettuato in data

DICHIARA

la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



C Stato di possesso.

L'unità immobiliare è abitata dall'esecutato e famiglia.

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Formalità, vincoli, Oneri sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

Oneri di natura condominiale [redacted], ha comunicato che il sig. OMISSIS alla data del 31/12/2017 ha un debito nei confronti del condominio di € 3.987,67. Le spese annue per l'appartamento in questione ammontano circa ad € 550,00. Non sono previsti lavori straordinari per l'anno e per il prossimo.

Formalità, vincoli, Oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni:

- **Ipoteca** iscritta a Brescia in data 12/05/2008 al nn. 21766/5013 a favore di Intesa San Paolo, succeduta da annotazione di surroga a favore della Banca Popolare di Crema S.P.A. in data 20/04/2010 nn. 3073/16042.
- **Ipoteca** iscritta a Brescia il giorno 1 aprile 2010 ai nn. 13554/3272 a favore di Banca Popolare di Crema S.P.A.
- **Verbale di pignoramento** in data 21 ottobre 2017 Repertorio 12640 del Tribunale di Brescia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 21 dicembre 2017 nn. 34736/57055, a favore del creditore precedente BANCO BPM S.P.A.

E Regolarità edilizia ed urbanistica

E' stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pompiano copia della **Licenza di Costruzione** n. 245 del 20/10/1972 (allegato n. 9);

copia dell' **Autorizzazione all'Abitabilità** in data 05/05/1975 (allegato n. 10);

Relazione Tecnica N. 5025 del 15/03/1974 firmata dal Direttore dei lavori Geom. Vincenzo Tenchini, (allegato n. 11) e

Su richiesta del CTU è stato rilasciato in data 31/05/2018 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pompiano il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato n. 8) che certifica che il mappale individuato dal richiedente è classificato, dal vigente PGT, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 05/07/2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia Serie Inserzioni n. 43 del 26/10/2016, come segue :

foglio	Mappale	sub	Superficie	Destinazione urbanistica prevista
4	320			Ambito A - Nucleo storico di antica formazione

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Ezio Gasparini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 191, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,

DICHIARA

la regolarità edilizia e regolarità urbanistica.



F) Formazione dei lotti.

Non è possibile la formazione di più lotti.

G) Valore del bene e costi

Indicatore economico estimativo

Localizzazione

Tipo di contratto

Destinazione

Tipologia immobiliare

Analisi dell'indicatore economico estimativo

Zona centrale

Compravendite immobiliari

Vendita di appartamenti ad uso residenziali

Appartamenti usati di proprietà esclusiva inseriti in condominio;

Tipologia edilizia
Dimensione
Caratteri domanda e offerta

Edifici multipiano anni 70
Unità residenziali in appartamenti di medie dimensioni
La domanda è costituita da un ceto sociale medio-basso, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Concorrenza monopolistica: mercato dell'usato
Prezzi in calo.
Livello di filtering in fase crescente

Forma di mercato
Livello di prezzo
Filtering



Il più probabile valore di mercato del bene pignorato, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi è:

€ 50.500,00 (diconsi euro cinquantamilacinquecento,00), a cui corrisponde un valore (arrotondato) di € 480,00 /mq
(allegato n. 1)

Il valore di stima è stato ricavato dalla media ottenuta utilizzando due sistemi:

- **Stima sintetica**: calcolo del valore attraverso il listino della Borsa Immobiliare di Brescia (Camera di Commercio) e dai colloqui con un'agenzia immobiliare di Pompiano;
- **Stima analitica**: con il metodo della capitalizzazione diretta;

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene abbassato di un 10% a causa del debito nei confronti dell'Amministrazione del Condominio e quindi è quantificato in € 45.450,00 (diconsi euro quarantacinquemila-quattrocentocinquanta,00).

Ritenendo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Salvo errori ed omissioni, in fede

Brescia, 12.08.2018

Il Consulente Tecnico d'ufficio
Dott. Arch. Ezio Gasparini

