



ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

Sezione IV Civile – Fallimentare- Procedure Concorsuali - Esecuzioni

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INVENTARIATI**  
Esecuzione Immobiliare n. 162/2024

**Giudice delegato: Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Il Consulente Tecnico



### Date di Riferimento

Nomina dell'esperto

24 luglio 2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

30 luglio 2024

### RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi dall' Ill.mo Sig. Giudice, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili dell'esecutato.

E' stato eseguito sopralluogo congiunto in data 09/09/2024 per i sottoelencati beni:

Comune di Piancogno (BS): Via San Vittore nr. 8/C costituente due unità immobiliari destinate ad abitazione comprese relative quote di beni comuni;

L'esecutato non era presente al sopralluogo in quanto irreperibile.

Si è proceduto alla forzatura delle serrature alla presenza del Custode Giudiziario

Gli appartamenti sono risultati disabitati.

## LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI PIANCOGNO FRAZIONE PIAMBORNO (BS) SEZIONE PIA  
FOGLIO 24 PARTICELLA 3895 SUB. 17.

### Descrizione:

Trattasi di unità immobiliare inserita in immobile a destinazione residenziale con presenza di altre unità immobiliari oltre che attività commerciali, posta al piano primo individuato con la particella sub. 17 con accesso comune su Via San Vittore nelle vicinanze del centro storico. Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri con struttura senza delimitazione, con antistante ampio parcheggio pubblico. La struttura presenta murature in laterizio intonacato al civile esternamente ed internamente, i solai sono in laterocemento. La zona è adeguatamente servita e dotata delle urbanizzazioni necessarie con presenza di diversi edifici destinati a residenza stabile oltre che attività produttive ed un complesso sportivo.

L'unità in vendita risulta costituita da un unico locale destinato a zona giorno con angolo cucina e lato destinato a posto un letto, oltre a un locale adibito a servizio igienico con accessori di bassa qualità, e piccolo balcone ad uso esclusivo. Le pareti divisorie sono in laterizio intonacato al civile con tinteggiatura chiara, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica di bassa qualità. I serramenti interni in semplice laminato di colore marrone, quelli esterni con vetrocamera ma di bassa qualità. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato ad elementi radianti, quello elettrico è del tipo sottotraccia con accessori di bassa qualità. Non si è potuto accertarne lo stato di conservazione degli impianti.

Si rileva peraltro l'assenza di manutenzione con presenza di diverse macchie di umidità per probabili infiltrazioni dovute a perdite di tubazioni sottotraccia.

Completa la proprietà il possesso in comune del locale caldaia oltre che dell'ascensore e di un ripostiglio posto al piano seminterrato. L'accesso all'unità avviene dalla scala comune posta al piano terra che evidenzia anch'essa la scarsa manutenzione generale. Nel complesso si può ragionevolmente asserire che l'immobile risulta in uno stato di degrado.

### Ubicazione:

Provincia: BRESCIA

Comune: PIANCOGNO Via SAN VITTORE, 8/C

Zona RESIDENZIALE inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)



### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONE DI COMPLETAMENTE ESTENSIVO SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONVENZIONATA (ZONE B3)" – LOTTO PRIVO DI EDIFICABILITA'.

### Tipologia edilizia degli immobili:

Fabbricato multifamiliare in area urbanizzata.

### Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Destinazione residenziale.

### Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

|       |   |
|-------|---|
| Nord  | particella 6036 / 4811 / 4810 / 6035 / 4813 / 4814 / 4809 |
| Sud   | particella 4805 / 4804 / 4803                             |
| Est   | particella 3808 / 4802                                    |
| Ovest | particella 4806 / 4810                                    |

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Piancogno sezione urbana PIA foglio 24 particella 3895 sub. 17 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 1,5 VANI Rendita euro 52,68;

### Quota di proprietà:

...OMISSIS... nato [REDACTED] codice fiscale ...OMISSIS...

### Diritto di proprietà:

...OMISSIS... piena proprietà 1/1

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti, ad esclusione di spostamento di aperture interne (che, seppur non compromettendo la rispondenza, dovranno esser regolarizzate).

Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) Variazione del 04/11/2014 Pratica n. BS0279251 in atti dal 04/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 126867.1/2014);
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario con cambio del nr. di foglio da 26 a 24;
- 4) Impianto meccanografico del 30/06/1987

## Legittimità edilizia – urbanistica

### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione trasmessa dall'Ufficio Comunale competente del Comune di Piancogno.

### Titoli autorizzativi esaminati

- 1) Concessione Edilizia con contributo nr. 8/77 del registro costruzioni e nr. 699 di prot rilasciata dal Comune in data 25.06.1977 per l'edificazione del fabbricato;
- 2) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune in data 23.10.1980;
- 3) Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia nr. 63/08 prot. 5587 del 03.10.2008 presentata al Comune per esecuzione piccole modifiche interne;

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di PIANCOGNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, **ha rilevato unicamente che è stata posizionata una porta di chiusura per dividere il locale creando un angolo destinato a camera, oltre ad aver spostato la porta di accesso al servizio igienico su un lato, opere di scarsa rilevanza ma non evidenziate nelle documentazioni autorizzative e nemmeno nelle documentazioni catastali.**

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale, che si sono potuti reperire e visionare.

*Non si è reperito alcun attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è di euro 450,00.*

### Verifica della titolarità

#### Titolo di provenienza e vicende circolatorie:

ATTO TRA VIVI NN. 4794/3742 DEL 16/09/2014 DERIVANTE DA COMPRAVENDITA DEL 24/07/2014 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) NUMERO DI REPERTORIO 34752/11909 IN RETTIFICA DELLA FORMALITÀ TRASCRITTA A BRENO IL 25/08/2014 AI NN. 4555/3557 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 24/07/2014 NUMERO DI REPERTORIO 34752/11909 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) TRASCRITTO IL 25/08/2014 NN. 4555/3557 DA POTERE DI [REDAZIONE] CON IL QUALE IL SIGNOR ...OMISSIS... ACQUISIVA LA PIENA PROPRIETÀ SUI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 E 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/07/2010 NUMERO DI REPERTORIO 27156/7801 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) TRASCRITTO IL 14/07/2010 NN. 5362/3935 DA POTERE DI [REDAZIONE] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 E 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDAZIONE] SERVIZI TECNOLOGICI.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11/12/2008 NUMERO DI REPERTORIO 23600/5602 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) TRASCRITTO IL 12/12/2008 NN. 8952/6810 DA POTERE DI [REDAZIONE] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 E

23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/06/2007 NUMERO DI REPERTORIO 132321/38206 NOTAIO TRECCANI FRANCO SEDE BRESCIA TRASCRITTO IL 11/07/2007 NN. 7049/5205 DA POTERE DI [REDACTED]

[REDACTED] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/02/2007 NUMERO DI REPERTORIO 131193/37561 NOTAIO TRECCANI FRANCO SEDE BRESCIA TRASCRITTO IL 01/03/2007 NN. 2815/2286 DA POTERE DI [REDACTED]

[REDACTED] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL 18/12/2003 NUMERO DI REPERTORIO 2829 TRIBUNALE DI BRESCIA BRESCIA TRASCRITTO IL 10/01/2004 NN. 152/125 DA POTERE DI [REDACTED]

[REDACTED] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/01/1999 NUMERO DI REPERTORIO 3281 NOTAIO FIGLIOLI FRANCESCO SEDE BERGAMO TRASCRITTO IL 30/01/1999 NN. 601/489 DA POTERE DI [REDACTED]

[REDACTED] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED] QUOTA DELL'INTERO IN NUDA PROPRIETA' E [REDACTED] QUOTA DELL'INTERO IN USUFRUTTO.

#### Gravami

**ISCRIZIONE** NN. 4556/592 DEL 25/08/2014 IPOTECA VOLONTARIA NASCENTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 24/07/2014 NUMERO DI REPERTORIO 34753/11910 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) A FAVORE DI BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI SEDE BRESCIA CODICE FISCALE 03480180177 CONTRO ...OMISSIS... NATO IL [REDACTED] FISCALE ...OMISSIS... CAPITALE € 68.671,01 TOTALE € 137.400,00 DURATA 10 ANNI 10 MESI

**TRASCRIZIONE** NN. 3445/2826 DEL 31/05/2024 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 07/05/2024 NUMERO DI REPERTORIO 3605 EMESSO DA UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA SEDE BRESCIA (BS) A FAVORE DI [REDACTED] (RICHIEDENTE: [REDACTED] E S.P.A., VIA G.B. PONTANI N. 14 PERUGIA), CONTRO ...OMISSIS... [REDACTED] CODICE FISCALE ...OMISSIS...

## LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI PIANCOGNO FRAZIONE PIAMBORNO (BS) SEZIONE PIA  
FOGLIO 24 PARTICELLA 3895 SUB. 23.

### Descrizione:

Trattasi di unità immobiliare inserita in immobile a destinazione residenziale con presenza di altre unità immobiliari oltre che attività commerciali, posta al piano primo secondo con la particella sub. 23 con accesso comune su Via San Vittore nelle vicinanze del centro storico. Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri con struttura senza delimitazione, con antistante ampio parcheggio pubblico. La struttura presenta murature in laterizio intonacato al civile esternamente ed internamente, i solai sono in laterocemento. La zona è adeguatamente servita e dotata delle urbanizzazioni necessarie con presenza di diversi edifici destinati a residenza stabile oltre che attività produttive ed un complesso sportivo.

L'unità in vendita risulta costituita da un unico locale destinato a zona giorno con angolo cucina e lato destinato a posto un letto, oltre a un locale adibito a servizio igienico con accessori di bassa qualità, e piccolo balcone ad uso esclusivo. Le pareti divisorie sono in laterizio intonacato al civile con tinteggiatura chiara, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica di bassa qualità. I serramenti interni in semplice laminato di colore marrone, quelli esterni con vetrocamera ma di bassa qualità. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato ad elementi radianti, quello elettrico è del tipo sottotraccia con accessori di bassa qualità. Non si è potuto accertarne lo stato di conservazione degli impianti.

Si rileva peraltro l'assenza di manutenzione con presenza di diverse macchie di umidità per probabili infiltrazioni dovute a perdite di tubazioni sottotraccia.

Completa la proprietà il possesso in comune del locale caldaia oltre che dell'ascensore e di un ripostiglio posto al piano seminterrato. L'accesso all'unità avviene dalla scala comune posta al piano terra che evidenzia anch'essa la scarsa manutenzione generale. Nel complesso si può ragionevolmente asserire che l'immobile risulta in uno stato di degrado.

### Ubicazione:

Provincia: BRESCIA

Comune: PIANCOGNO Via SAN VITTORE, 8/C

Zona RESIDENZIALE inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)



### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONE DI COMPLETAMENTE ESTENSIVO SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONVENZIONATA ( ZONE B3)" – LOTTO PRIVO DI EDIFICABILITA'.

### Tipologia edilizia degli immobili:

Fabbricato multifamiliare in area urbanizzata.

### Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Destinazione residenziale.

### Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

|       |   |
|-------|---|
| Nord  | particella 6036 / 4811 / 4810 / 6035 / 4813 / 4814 / 4809 |
| Sud   | particella 4805 / 4804 / 4803                             |
| Est   | particella 3808 / 4802                                    |
| Ovest | particella 4806 / 4810                                    |

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 2) Comune di Piancogno sezione urbana PIA foglio 24 particella 3895 sub. 23 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 1,5 VANI Rendita euro 52,68;

### Quota di proprietà:

...OMISSIS... nato in [REDACTED] codice fiscale ...OMISSIS...

### Diritto di proprietà:

...OMISSIS... piena proprietà 1/1

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti, ad esclusione di spostamento di aperture (che, seppur non compromettendo la rispondenza, dovranno essere regolarizzate).

Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) Variazione del 04/11/2014 Pratica n. BS0279285 in atti dal 04/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 126867.1/2014);
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario con cambio del nr. Di foglio da 26 a 24;
- 4) Impianto meccanografico del 30/06/1987



## Legittimità edilizia – urbanistica

### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dall'Ufficio Comunale competente del Comune di Piancogno.

### **Titoli autorizzativi esaminati**

- 4) Concessione Edilizia con contributo nr. 8/77 del registro costruzioni e nr. 699 di prot rilasciata dal Comune in data 25.06.1977 per l'edificazione del fabbricato;
- 5) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune in data 23.10.1980;
- 6) Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia nr. 63/08 prot. 5587 del 03.10.2008 presentata al Comune per esecuzione piccole modifiche interne;

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di PIANCOGNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, **ha rilevato unicamente che è stata posizionata una porta di chiusura per dividere il locale creando un angolo destinato a camera, oltre ad aver spostato la porta di accesso al servizio igienico su un lato, opere di scarsa rilevanza ma non evidenziate nelle documentazioni autorizzative e nemmeno nelle documentazioni catastali.**

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale, che si sono potuti reperire e visionare.

*Non si è reperito alcun attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è di euro 450,00.*

### Verifica della titolarità

#### **Titolo di provenienza e vicende circolatorie:**

ATTO TRA VIVI NN. 4794/3742 DEL 16/09/2014 DERIVANTE DA COMPRAVENDITA DEL 24/07/2014 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) NUMERO DI REPERTORIO 34752/11909 IN RETTIFICA DELLA FORMALITÀ TRASCRITTA A BRENO IL 25/08/2014 AI NN. 4555/3557 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 24/07/2014 NUMERO DI REPERTORIO 34752/11909 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) TRASCRITTO IL 25/08/2014 NN. 4555/3557 DA POTERE DI [REDAZIONE] CON IL QUALE IL SIGNOR ...OMISSIS... ACQUISIVA LA PIENA PROPRIETÀ SUI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 E 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/07/2010 NUMERO DI REPERTORIO 27156/7801 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) TRASCRITTO IL 14/07/2010 NN. 5362/3935 DA POTERE DI [REDAZIONE] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 E 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDAZIONE] SERVIZI TECNOLOGICI.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11/12/2008 NUMERO DI REPERTORIO 23600/5602 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) TRASCRITTO IL 12/12/2008 NN. 8952/6810 DA POTERE DI [REDAZIONE] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 E

23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/06/2007 NUMERO DI REPERTORIO 132321/38206 NOTAIO TRECCANI FRANCO SEDE BRESCIA TRASCRITTO IL 11/07/2007 NN. 7049/5205 DA POTERE D [REDACTED]

[REDACTED] IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/02/2007 NUMERO DI REPERTORIO 131193/37561 NOTAIO TRECCANI FRANCO SEDE BRESCIA TRASCRITTO IL 01/03/2007 NN. 2815/2286 DA POTERE [REDACTED]

[REDACTED]  
3895 SUB. 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED]

ATTO DI DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL 18/12/2003 NUMERO DI REPERTORIO 2829 TRIBUNALE DI BRESCIA BRESCIA TRASCRITTO IL 10/01/2004 NN. 152/125 DA POTERE D [REDACTED]

[REDACTED] IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 23 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/01/1999 NUMERO DI REPERTORIO 3281 NOTAIO FIGLIOLI FRANCESCO SEDE BERGAMO TRASCRITTO IL 30/01/1999 NN. 601/489 DA POTERE D [REDACTED]

[REDACTED] CON IL QUALE LE PARTICELLE FG. 26 NR. 3895 SUB. 17 OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEI BENI COMUNI ALLE PARTICELLE FOGLIO 26 NR. 3895 SUB. 44 / 46 / 52 IN COMUNE DI PIANCOGNO SONO PERVENUTE A [REDACTED] LA QUOTA DELL'INTERO IN NUDA PROPRIETA' E A [REDACTED] A QUOTA DELL'INTERO IN USUFRUTTO.

#### Gravami

**ISCRIZIONE** NN. 4556/592 DEL 25/08/2014 IPOTECA VOLONTARIA NASCENTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 24/07/2014 NUMERO DI REPERTORIO 34753/11910 NOTAIO SERIOLI ALESSANDRO SEDE BRENO (BS) A FAVORE DI BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI SEDE BRESCIA CODICE FISCALE 03480180177 CONTRO ...OMISSIS... NATO IL [REDACTED] CODICE FISCALE ...OMISSIS... CAPITALE € 68.671,01 TOTALE € 137.400,00 DURATA 10 ANNI 10 MESI

**TRASCRIZIONE** NN. 3445/2826 DEL 31/05/2024 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 07/05/2024 NUMERO DI REPERTORIO 3605 EMESSO DA UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA SEDE BRESCIA (BS) A FAVORE DI [REDACTED] E CONEGLIANO (TV) CODICE FISCALE 05045600268 (RICHIEDENTE: VISEB SRL X AVV. MARCO ORIZIO X DOVALUE S.P.A., VIA G.B. PONTANI N. 14 PERUGIA), CONTRO ...OMISSIS... NATO IL [REDACTED] OMISSIS...

## Riepilogo Controllo documentale immobili 3895 sub. 17 e sub. 23

Sugli immobili va perfezionata la Conformità Edilizia.  
Sugli immobili va perfezionata la Documentazione Catastale.  
Gli immobili sono di piena proprietà dell'esecutato.

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'immobile risulta inutilizzato ed abbandonato al momento del sopralluogo congiunto con il Custode che ha dovuto ricorrere ad un fabbro per aprire le porte.

Alla data di perizia risultano le seguenti spese inavase certificate a carico dell'esecutato:

- Oneri da versare al Comune di Piancogno per euro 1.947,30 nel dettaglio euro 225,30 per Servizio Acquedotto Comunale, euro 502,00 per Tassa Rifiuti ed euro 1.220,00 per IMU come risulta da nota prot. Nr. 7080 del 09.08.2024 rilasciata dal Comune.

Circa eventuali spese condominiali inavase non risulta certificato dall'Amministratore del Condominio (contattato telefonicamente e via posta elettronica il 4.8.2024) nessun importo.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami;  
Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso;  
Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

### Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Piancogno atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione (documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico);
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

### IMU COMUNE DI PIANCOGNO

ALIQUEUTE FISSATE DA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE NR. 40 DEL 22.12.2023.

Si precisa che gli immobili se non utilizzati come residenza principale sono assoggettati all'aliquota ordinaria pari al 1.06 per cento.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO 1

– PARTICELLA SEZ. URBANA PIA FOGLIO 24 NR. 3895 SUB. 17

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo.

#### **Descrizione:**

Composta da due locali, uno destinato a zona giorno e notte e l'altro a servizio igienico, oltre a balcone esclusivo e parti comuni al piano seminterrato.

**Si rileva, dalla documentazione urbanistica fornita e catastale reperita, la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00 oltre e piccole difformità nella disposizione delle aperture interne, difformità autorizzabile mediante pratica di sanatoria e variazione catastale con costi stimati che assommano a: - pratica edilizia euro 1.000,00. =, oneri di sanatoria euro 500,00, oneri pratica catastale euro 700,00.**

### LOTTO 2

– PARTICELLA SEZ. URBANA PIA FOGLIO 24 NR. 3895 SUB. 23

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo.

#### **Descrizione:**

Composta da due locali, uno destinato a zona giorno e notte e l'altro a servizio igienico, oltre a balcone esclusivo e parti comuni al piano seminterrato.

**Si rileva, dalla documentazione urbanistica fornita e catastale reperita, la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00 oltre e piccole difformità nella disposizione delle aperture interne, difformità autorizzabile mediante pratica di sanatoria e variazione catastale con costi stimati che assommano a: - pratica edilizia euro 1.000,00. =, oneri di sanatoria euro 500,00, oneri pratica catastale euro 700,00.**

### Analisi estimativa

#### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### LOTTO 1

Particella 3895 sub. 17

Superficie Catastale appartamento lorda mq. 34,18

Superficie Catastale balcone lorda mq. 4,08

Superficie raggugliata mq. 35,54

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 500,00

Valore lotto in vendita libera euro 17.770,00

**Valore in vendita forzata euro 16.000,00**

### LOTTO 2

Particella 3895 sub. 23

Superficie Catastale appartamento lorda mq. 34,18

Superficie Catastale balcone lorda mq. 4,08

Superficie raggugliata mq. 35,54

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 500,00

Valore lotto in vendita libera euro 17.770,00

**Valore in vendita forzata euro 16.000,00**

Il CTU  
Geom. Mazzoli Pietro Giovanni

