

Esecuzione immobiliare n. 98/2021

Giudice dell'esecuzione: Dr. Davide FOPPA VICENZINI

<p>Creditore Procedente</p>	<p>Procedura esecutiva immobiliare n° 98/2021 promossa con atto di pignoramento dalla GUBER BANCA S.P.A. con sede in via Corfù, 102 25124 BRESCIA – C.F.: 031 406 00176</p>
<p>Rappresentato dall' Avvocato</p>	<p>MAURIZIO MICELI SOPO C.F: MCL MRZ 78A20 B602P PEC: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it con Studio in via Corfù, 102 - BRESCIA Tel. 030 8840420 – Fax 030 2477758</p>
<p>Esecutati</p>	
<p>Esperto incaricato</p>	<p>Geom. ROBERTO MINESSI C.f: MNSRRT52D16C439E Pec: roberto.minessi@geopec.it Mail: studiogeominessi@gmail.com Con studio in Rodengo Saiano, via Ponte Cingoli, 1/a. Tel. 030.611214 – Fax 030.6811697</p> <p>Timbro e firma.....</p>

INDICE

1 - P R E M E S S E pag. 03

- 1 Incarico
- 1.1 Sintesi della valutazione
- 1.2 Probabile valore di mercato
- 1.3 Probabile valore di mercato in condiz. di vendita forzata
- 2 Quesiti

CAPITOLO -1- pag. 04

- 1.1 Documentazione allegata all'istanza

CAPITOLO - 2 - pag. 04 - 13

- 2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene

CAPITOLO 3 pag. 13

- 3.1 Possesso dell'immobile
- 3.2 Titolo di provenienza

CAPITOLO 4 pag. 14

- 4.1 Oneri gravanti sul bene
- 4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico
- 4.3 Formalità, vincoli e oneri.

CAPITOLO 5 pag. 15

- 5.1 Situazione urbanistica
- 5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali
- 5.3 Provvedimenti edilizi

CAPITOLO 6 pag. 15 - 18

- 6.1 Audit documentale
- 6.2 Analisi delle conformità
- 6.3 Rispondenza urbanistica (Breno)
- 6.4 Rispondenza catastale (Breno)
- 6.5 Rispondenza urbanistica (Civate Camuno)
- 6.6 Rispondenza catastale (Civate Camuno)

CAPITOLO 7 pag. 20

- 7.1 Calcolo superfici e **formazione lotti**

CAPITOLO 8 pag. 20 - 21

- 8.1 Valutazione del bene
- 8.2 Determinazione del Valore

CAPITOLO 9 pag. 22

CONCLUSIONI

ALLEGATI pag. 23

1 Incarico

Nomina dell'esperto	09.06.2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21.06.2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	10.12.2021

1.1 Sintesi della valutazione**1.2 Più probabile valore in libero mercato :**

Lotti 1-2-3-4-5-6-7- €uro 100.928,00
 Lotto 9-10-11-12 - €uro 288.870,00

1.3 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Lotti 1-2-3-4-5-6-7- €uro 80.000,00
 Lotto 9-10-11-12 - €uro 230.000,00

2 Quesiti

- 1) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.*
- 2) *Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni.*
- 3) *Stato di possesso.*
- 4) *Esistenza formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.*
- 5) *Regolarità edilizia ed urbanistica.*
- 6) *Audit documentale e due diligence*
- 7) *Formazione dei lotti.*
- 8) *Valore del bene e costi.*

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

CAPITOLO - 1 -
Verifica della documentazione

1.1 Documentazione allegata all'istanza

- Il fascicolo di pignoramento è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. con il deposito della Relazione legale notarile ventennale del notaio ANDREA GALLERI; sono inoltre allegati al fascicolo dell'istanza esecutiva gli estratti di matrimonio di [REDACTED].

CAPITOLO - 2 -
Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

I sopralluoghi sono stati effettuati una prima volta il giorno 8.07.2021 alle ore 15,30 e completati con un secondo appuntamento il giorno 28.07.2021 assistito dal Collaboratore Anpe delegato dal Notaio dr. Giovanni Battista Calini.

Ubicazione dei beni:

Parte degli immobili sono posti in zona centrale del comune di CIVIDATE CAMUNO (via Cortiglione e p.zza Giacomini) e altri sono posti in zona agricola collinare (via Campogrande) del comune di BRENO

Comune di **BRENO**

N° Lotto	INTESTAZIONE	DESCRIZIONE
1	[REDACTED]	[REDACTED] Trattasi di Stalla sita in via Campogrande snc cat. C/6 cl. 3 , Rendita catastale Euro 133,25
2	[REDACTED] Propr. Per 1000/1000	[REDACTED] Trattasi di Bosco Ceduo di Ha. 0.18.35 cl. 1 R.D.. Euro 1,71 R.A. Euro 0,57
3		[REDACTED] Trattasi di fabbricato urbano da accertare Costituito da Serra con struttura in metallo e copertura in PVC di circa mq 60 inserita nel mappale 7154 di Ha.0.20.40
4		[REDACTED] Trattasi di Seminativo Ha 0.08.50 cl. 3 R.D.. Euro 2,19 R.A. Euro 1,76
5		[REDACTED] Trattasi di Prato Arborato di Ha. 0.05.40 cl. 4 R.D.. Euro 1,12 R.A. Euro 0,98

6		Trattasi di Bosco Ceduo di Ha. 0.97.51 cl. 2 R.D.. Euro 6,55 R.A. Euro 3,02
7		Trattasi di fabbricato rurale di circa 65 mq mai accatastata all'urbano Attualmente abitato da

Comune di **CIVIDATE CAMUNO**

N° Lotto	INTESTAZIONE	DESCRIZIONE
8	Nuda Propr. Per 1/2 (un mezzo)	Fabbricato residenziale in via Cortiglione, n.9 distribuito su tre piani (p.t.-1-2) cat. A/2 cl. 5 vani 7 Ristrutturato con Permesso di costruire n° 3/05 del 24.03.2005 e Abitabilità DEL 17.03.2008. Attualmente è abitato dalla
9	Propr. Per 1/1 (un primo)	Trattasi di cantina a volto di circa 23,00 mq con accesso da via Cortiglione, 19.
10	propr. Per 1/3 (un terzo) propr. Per 1/3 (un terzo) propr. Per 1/3 (un terzo)	Abitazione residenziale con ingresso sia da via Cortiglione che da Piazzale Giacomini,8. L'immobile distribuito su tre piani, (p.seminterrato, p. rialzato, p. primo, p. secondo) è stato parzialmente ristrutturato per la parte abitata e risulta rustico per la parte accessoria del piano seminterrato, di due vani uno al p.r. e l'altro al 1° p. Attualmente è abitato da: con il figlio Regolarizzato con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 110 del 29.5.1986
11	propr. Per 1/1 (un primo)	Trattasi della parte rustica dell'immobile prospettante piazzale Giacomini ex piazza Castello, composto da due locali al p.t. due al 1° P. e solaio al p. 2° con stalla/ripostiglio al piano interrato.
12	propr. Per 1/1 (un primo)	Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di circa 140 mq posto in Viale Vannia, 4 prospettante un fabbricato a schiera.

comune di BRENO:

Lotto 7



Il fabbricato di cui al mappale [redacted] è stato autorizzato con C.E. n. [redacted] del 10/6/1983 da adibirsi al P.T. locale per RICOVERO MEZZI E ATTREZZI AGRICOLI con le seguenti dimensioni: 5,00x8,00= mq 40,00; FIENILE al 1°P. con le identiche dimensioni del p.t. Con una prima variante C.E. n. [redacted] del 3/7/1984 viene ripresentata per l'eliminazione sul retro, del portico, conservazione del caviedio non accessibile. Con una seconda variante C.E. n. [redacted] del 2/8/1985 il locale principale è stato diviso in due locali e formazione di latrina, risulta ampliato per il solo piano terra sul lato sinistro di mq (2,50 x 7,00)= mq 17,50 creando un ingresso coperto e servizio igienico e a destra un ampliamento di mq (4,00x5,00)= mq 20,00 ad uso legnaia. Con prot. n° [redacted] del 30/09/1986 è stato rilasciato il Permesso di Agibilità. (Allegato A)

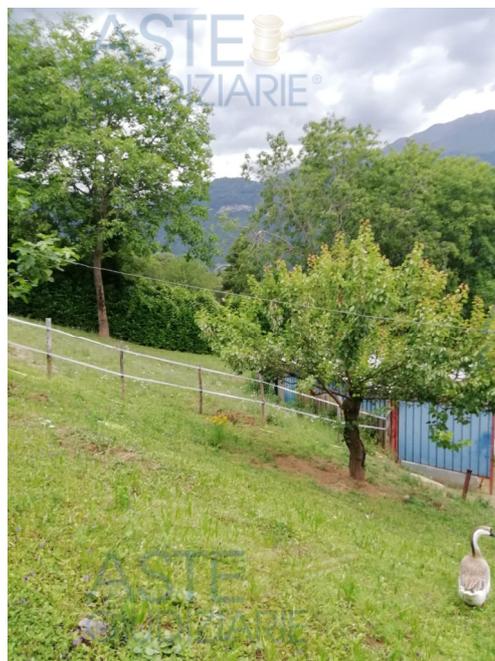
Lotto N° 1) Stalla di di circa mq 45 con struttura portante di copertura in legno e murature perimetrali in mattoni di cls, con altezza media di m. 2,60; di questo immobile rurale non è stato trovata traccia urbanistica negli archivi comunali; si presume che il fabbricato è stato edificato prima del settembre 1967.

Lotto 1 [REDACTED]



L'interno stalla è divisa in box per alloggio di animali di diverse esigenze.

Lotto N° 3 [REDACTED]



Trattasi di serra con struttura in lamiera e tubolari, copertura in PVC avente le caratteristiche di protezione con durata temporanea posizionato sul mappale [REDACTED] edificata senza alcuna autorizzazione e **non** è sanabile.

Lotti N° 2 – 4 – 5 – 6 mappali : [REDACTED]



Rappresentano la morfologia dei terreni agricoli circostanti



Recinzione autorizzata con decreto Comunità Montana di Valle Camonica n. [REDACTED]

i terreni di proprietà dell'Esecutato sono così classificati:

lotto 2 = Bosco ceduo con una sup. catastale di mq 1.835

lotto 3 = Seminativo con una sup. catastale di mq 2.070

lotto 4 = Seminativo con una sup. catastale di mq 850

lotto 5 = Prato arborato con una sup. catast. di mq 540

lotto 6 = Bosco ceduo con una sup. catastale di mq 9.751



Lotto N° 8 Immobile posto in via Castiglione, 9



Trattasi di fabbricato recentemente ristrutturato con Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 24.03.2005, (Allegati "B") è il fabbricato posto sull'angolo della via Castiglione. L'immobile è così distribuito: al P.T. portichetto d'ingresso con soggiorno e cucina; dalla scala interna si accede al 1° Piano dove troviamo due camere di cui una con apertura sul balcone e bagno; al 2° Piano sottotetto sono stati ricavati due vani con bagno. La pavimentazione del p.t. è in ceramica monocottura, il pav. al 1° p. è in legno parquet; le pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;

- impianto idrico incassato, con linee acqua calda e fredda collegate all'acquedotto comunale;

- impianto elettrico sotto traccia;

- impianto igienico-sanitario incassato collegato alla fognatura comunale;

- porte interne in legno tamburate cieche.

- finestre con serramenti in legno. Le superfici coperte V/P

Per ogni piano sono: P.T. = mq 49,00 + portichetto mq 4,00

1° P. = mq 50,00 + balcone mq 3,00

Sottotetto 2° P. = mq 53,00

Lotto N° 9)

Trattasi di cantina al piano interrato con volto H= cm 300 con una superficie totale di mq 31, con accesso da via Castiglione, 19, posta sotto l'antico fabbricato principale di cui al mappale [REDACTED]

Lotto N° 10 - [REDACTED]



Trattasi di Abitazione residenziale con ingresso sia da via Cortiglione che da Piazzale Giacomini,8. L'immobile risulta condonato con Concessione edilizia in sanatoria ([REDACTED]).

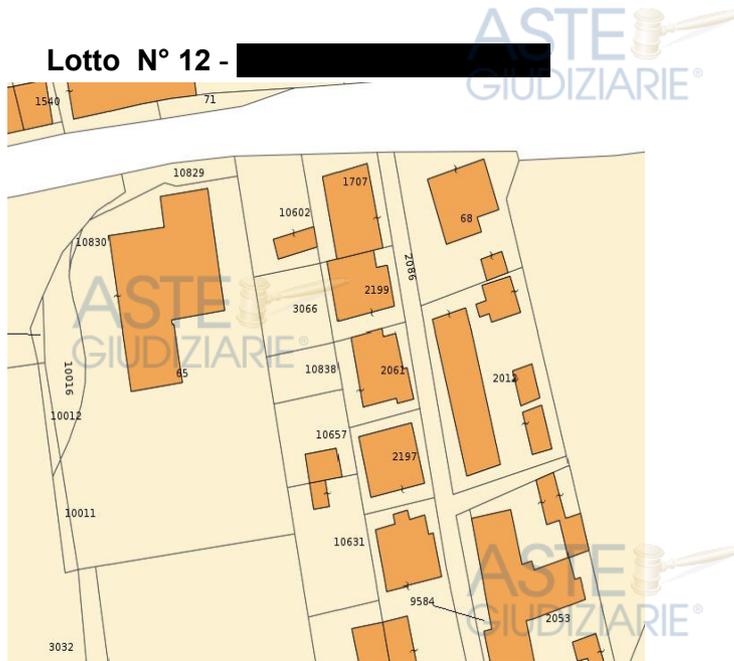
(Allegato "C") L'immobile è distribuito su tre piani, (p.seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo); è stato ristrutturato con esclusione di due locali: uno al 1° piano e uno al 2° P. La parte abitata è così ripartita: al Piano Rialzato soggiorno /cottura e bagno con una sup. totale V/P di **mq 62,00** + cantina di **mq 22,00**; accesso al 1° P dalla scala interna, due camere con bagno e ripostiglio pari a **mq 60,00**; da un passaggio comune con altra unità si accede ad un locale molto rustico ad uso ripostiglio di **mq 19,00**. Nel 2° Piano sono stati due locali con un W.C. non abitabile in quanto sono privi di aerazione diretta con una superficie totale di **mq 43,00**.

La pavimentazione del p.t. è in granito come la scala il pav. al 1° p. è in legno parquet; le pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- impianto idrico incassato, con linee acqua calda e fredda collegate all'acquedotto comunale;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto igienico-sanitario incassato collegato alla fognatura comunale;
- porte interne in legno tamburate cieche.

Lotto N° 11



Trattasi della parte rustica dell'immobile con accesso pedonale e carraio da piazzale Giacomini ex piazza Castello, composto da due locali al p.t. due al 1° P. e solaio al p. 2° con stalla/ripostiglio al piano interrato. Questo fabbricato è inabitabile, fa parte del più ampio immobile di epoca romana che prospetta da una parte la zona sud della piazza. Le superfici totali misurate V/P è pari a **mq 95,00**. E' posto in zona del PGT definita "Nuclei di antica formazione" definite come zone di recupero, finalizzate al recupero di spazi interni, soffitti a volte loggiati, archi, colonne contorni di finestre pavimenti ecc.



Trattasi di un lotto di terreno aventi le seguenti misure: $13,40 \times 9,70 = \text{mq } 130,00$ posto in Viale Vannia, 4, posto in aderenza al fabbricato residenziale di cui al mappale 2199. Questo lotto di terreno è occluso ossia non accessibile direttamente e autonomamente. La recinzione perimetrale confina sul lato sud con il mappale 10830 sul cui mappale è stata creata una strada privata della larghezza di m. 4,00 confinante con il nostro, ma senza alcun diritto di passaggio salvo stabilire un accordo giudiziale tra le parti. E' inserito nel PGT come zona **B1 "Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio"**; considerato le dimensioni minimali del lotto la volumetria disponibile potrebbe essere utilizzata "da lotti omogenei contigui o separati da strade". (Art. 10 NTA)

CAPITOLO -3-
Stato di possesso

3.1 Possesso dell'immobile

Gli immobile abitabili sono attualmente occupato dagli esecutati e così ripartiti:

comune di BRENO:

- tutti gli immobili terreni, fabbricati rurali e abitazione sono occupati e utilizzati dall'esecutato [REDACTED]

Comune di CIVIDATE CAMUNO:

- NCT/1 [REDACTED] Abitazione residenziale intestata al 50% per la sola nuda proprietà a [REDACTED], è abitata dalla sig.ra [REDACTED] non soggetta ad alcuna esecuzione e proprietaria per 1/2 dell'intero immobile.
- NCT/1 [REDACTED] e mappale Abitazione residenziale con cantina, abitato dal [REDACTED] con il figlio [REDACTED]

3.2 Titolo di provenienza

Dalla relazione notarile catastale redatta dal Notaio ANDREA GALLERI il diritto di piena ed esclusiva proprietà sono in dipendenza di successioni, progetto divisionale compravendita e/o donazioni succedute tra le parti eseguite. Per maggior chiarezza dei passaggi intermedi si fa riferimento alla relazione notarile che si allega in copia sotto la lettera "D" comprensiva di schede catastali.

CAPITOLO - 4 -

Esistenza di formalità, vincoli, e oneri

4.1 Oneri gravanti sul bene

Situazione condominiale: nessuna formalità.

4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

4.3 Formalità, vincoli e oneri

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- a) **ipoteca volontaria:**
Ipoteca volontaria a favore della "CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA" iscritta a Breno in data 16 ottobre 2000 ai n.ri 5134/763 di repertorio, atto notaio Francesco Passeri in Breno.
- b) **ipoteca volontaria:**
Ipoteca volontaria a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMUNA (ESINE – BRESCIA) SCRL" iscritta a Breno in data 5 novembre 2004 ai n.ri 8313/1382 di repertorio, atto notaio Paola Ghidoni di Darfo.
- c) **ipoteca volontaria:**
Ipoteca volontaria a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCRL" iscritta a Breno in data 15 luglio 2005 ai n.ri 5812/1040 di repertorio, atto notaio Luigi Raffaele D'Agostino di Breno.
- d) **ipoteca volontaria:**
Ipoteca volontaria a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMUNA (ESINE – BRESCIA) SCRL" iscritta a Breno in data 28 marzo 2008 ai n.ri 2155/305 di repertorio, atto notaio Luigi Raffaele D'Agostino di Breno.
- e) **ipoteca giudiziale**
A favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" iscritta a Breno in data 24 settembre 2010 ai n.ri 6770/1094
- f) **ipoteca giudiziale**
A favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" iscritta a Breno in data 24 settembre 2010 ai n.ri 6771/1095.
- g) **ipoteca giudiziale**
A favore della "INTESA SANPAOLO S.P.A." iscritta a Breno in data 15 settembre 2020 ai n.ri 4463/565.
- h) **Pignoramento**
Trascritto a Breno in data 1 marzo 2021 ai n.ri 1244/937.

CAPITOLO - 5 - Regolarità edilizia ed urbanistica

5.1 Situazione urbanistica

- Nel Piano di Governo del Territorio vigente del comune di BRENO, gli immobile di cui ai Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 ricadono in zona “**AGRICOLA**”
- Nel Piano di Governo del Territorio vigente del comune di CIVIDATE CAMUNO, gli immobile di cui ai Lotti 8 – 9 – 10 – 11 ricadono in zona “**NUCLE ANTICO**”
- Il Lotto 12 ricade in zona **B1** “**Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio**”.

5.2 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali

Comune di BRENO:

Sono state rilevate difformità planimetriche tra l'esistente e le schede catastali.

Relativamente [REDACTED] comune di BRENO mappale [REDACTED] (**Lotto 1**) ; la scheda catastale non rappresenta realmente l'interno del locale.

Il mappale [REDACTED] (**Lotto 7**) è inserito in mappa ma manca la variazione DOCFA per censimento all'Urbano;

il mappale [REDACTED] (**Lotto 3**) è stato rilevato d'ufficio ma non regolarizzabile.

Comune di CIVIDATE CAMUNO:

5.3 Provvedimenti edilizi

Mappale [REDACTED] (**Lotto 7**) autorizzato con C.E. n° [REDACTED] del [REDACTED], + Variante con C.E. n° [REDACTED] del [REDACTED], + Variante con C.E. n° [REDACTED] del [REDACTED]; Agibilità del [REDACTED] prot. [REDACTED].

Mappale [REDACTED] (**Lotto 1**) costruito in zona agricola antecedente al 1 settembre 1967 Non è stato reperito alcun provvedimento edilizio.

Mappale [REDACTED] (**Lotto 3**) edificato recentemente ma non è stato reperito alcun provvedimento edilizio.

CAPITOLO - 6 - Audit Documentale e due diligence

6.1 Audit documentale e due diligence

Le **due diligence**, termine composto proveniente dall'esperienza anglo-americana che può essere tradotto con l'espressione “**dovuta diligenza**” identifica il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o in generale, di un'azienda), considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione.

Il processo di “dovuta diligenza” prevede l'analisi delle condizioni di un bene normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale

transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Lo scopo delle analisi svolte durante la “dovuta diligenza” è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite una adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità. In linea di massima si può affermare che la principale finalità della “dovuta diligenza” è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell’operazione programmata ovvero se sussistono elementi e profili di criticità che possano compromettere il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l’eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell’operazione.

Nella fattispecie si evidenzia che tutti i concetti “canonici” suindicati in materia di “dovuta diligenza” risultano ridimensionati, data la particolare posizione della parte venditrice, trattandosi infatti di una procedura esecutiva.

6.2 Analisi delle conformità:

COMUNE CENSUARIO DI BRENO

██████████ (Lotto 7) (E.U.)

██████████ (Lotto 1)

Trattasi di fabbricati rurali edificati ante 1967 e non si sono trovate documentazioni presso gli uffici comunali.

Conformità Urbanistica NON accertata !

Conformità catastale: confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia si rileva una difformità relativa alle superfici coperte.

Conformità NON Accertata !

COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO

██████████ (A/2 cl 5 vani 7, Rendita Euro 397,67, sup. catastale totale mq 140

Conformità Urbanistica Accertata ! (Ved. C.E. in allegato)

Conformità Catastale Accertata !

██████████ (C/2 cl 2 mq 23 Rendita Euro 20,19, sup. catastale totale mq 31.

Conformità Urbanistica NON Accertata (fabbricato storico)

Conformità Catastale Accertata !

6.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale di BRENO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITA'** urbanistica dell'immobile ([REDACTED])

Si segnala che *gli elaborati tecnici allegati, autorizzano l'immobile come deposito attrezzi agricoli, ma di fatto il Proprietario li utilizza ad abitazione.*

Per il mappale 11954 è un fabbricato agricolo edificato prima del 1967 e non è stata trovata alcuna documentazione c/o l' Ufficio Tecnico del Comune di Breno. Il costo per regolarizzare in sanatoria questo mappale comprensivo dell'oblazione, sarà di circa € 3.000,00 iva e contributi alla Cassa Geom. esclusi.

6.4 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale

relativamente al fabbricato censito nel comune di BRENO, al [REDACTED] in quanto non sono rilevate le divisorie interne esistenti; per la particella [REDACTED] inserita in mappa, manca la variazione catastale DOCFa per il censimento all'urbano.

Il costo di tale intervento tecnico, comprensivo degli oneri erariali, sarà di circa € 2.000,00 iva e contributi alla Cassa Geom. esclusi.



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Geom. MINESSI ROBERTO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "N. 2957".

Eventuali note ed osservazioni :

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in visione dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

6.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale di CIVIDATE CAMUNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** urbanistica degli immobili: NCT/1 particella [REDACTED]

6.6 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dei seguenti immobili: NCT/1 [REDACTED]



Eventuali note ed osservazioni :

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in visione dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

CAPITOLO - 7 -
Formazione dei lotti

7.1 Calcolo superfici

Comune di BRENO

N° Lotto	Definizione	Superfici	Coeff. di Omomenizzazione	Sup. Totale
1	Mappale [REDACTED] STALLA	45,00	0,30	13,50
7	Mappale [REDACTED] ABITAZIONE rurale	117,50	0,40	47,00
TOTALE Superf. ragguagliate				60,50
N° Lotto	Definizione	Superfici		
3	Mappale [REDACTED]	2.040		2.040
4	Mappale [REDACTED]	850		850
5	Mappale [REDACTED]	540		540
6	Mappale [REDACTED]	9751		9751
2	Mappale [REDACTED]	1.835		1.835

Comune di CIVIDATE CAMUNO

8	mapp.le [REDACTED] ABITAZIONE (T+1°+2°) Portico + balcone (4+3)= 7	152	1	152
		7	0,25	1,75
				<u>153,75</u>
9	Mappale [REDACTED] CANTINA = mq 31	31	0,3	9,30
10	Mappale [REDACTED] ABITAZIONE (P.R. +1° P)	122	1	122
11	Mappale [REDACTED] Rustico Storico (T. + 1°P.)	95	0,40	38
12	Mappale [REDACTED] reliquato	140		

CAPITOLO - 8 -
Valutazione

8.1 Valutazione del bene

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 di 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.

Il più probabile **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota .1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12. viene così definito:

“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.”

Raccolta la documentazione, utile e necessaria alla stesura della presente relazione ed effettuati i rilievi in sito, si espone quanto segue: A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo e attendibile, in quanto il più vicino ai prezzi di mercato della zona realmente praticabili per immobili consimili o comparabili all'immobile in esame, adottare i seguenti valori:

8.2 Determinazione del Valore

Comune di BRENO

N° Lotto	Definizione	Superfici	Coeff. di Omomenizzazione	Sup. Totale
1	Mappale █████ STALLA	45,00	0,30	13,50
7	Mappale █████ ABITAZIONE rurale	117,50	0,40	47,00
1	Valore unitario per fabbricati rurali : €/mq 1.400,00 x 13,50			18.900,00
7	Valore unitario per fabbricati rurali : €/mq 1.400,00 x 47,00			65.800,00
Per il valore dei terreni si fa riferimento alle quotazioni comunali per il calcolo IMU 2013 rivalutate al 2021				
Terreni valori Terreni agricoli stimati in €/ 4,50/mq				
			Valore Al mq	V. Totale
3	Mappale █████ Serra in area agricola	2.040	4,50	9.180,00
4	Mappale █████ Seminativo	850	4,50	3.825,00
5	Mappale █████ Prato Arborato	540	4,50	2.430,00
Terreni valori Terreni Boschivi stimati in €/ 0,50/mq				
6	Mappale █████ Bosco ceduo	9751	0,50	4.875,50
2	Mappale █████ Bosco ceduo	1.835	0,50	917,50

Comune di CIVIDATE CAMUNO

N° Lotto	Definizione	Superfici in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Vetustà	Totale Sup. Commerciale
8	mapp.le [REDACTED]					
	ABITAZIONE (T+1°+2°) Portico + balcone (4+3)= 7	152 7	1 0,3	0 0	0,95 0,95	144,40 1,99
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE Mq						146,39
9	Mappale [REDACTED] CANTINA = mq 31	31	0,3	0,85	0,80	6,32
10	Mappale [REDACTED] ABITAZIONE (P.R. +1 P)	122	1	1	0,90	109,80
11	Mappale [REDACTED] Rustico Storico (T. + 1°P.)	95	0,4	-----	-----	38,00
12	Mappale [REDACTED] reliquati	140	-----	-----	-----	140,00

N° Lotto	VALORE UNITARIO al Mq	Tot. Superf. Commerciale	VALORE TOTALE
8	1.600,00	146,39	234.224,00
QUOTA IN ESECUZIONE 50% : 234.224,00 x 50% x0,25% nuda proprietà			29.278,00
9	1.600,00	6,32	10.112,00
QUOTA IN ESECUZIONE 100%			10.112,00
10	1.600,00	109,80	175.680,00
QUOTA IN ESECUZIONE 100%			175.680,00
11	1.600,00	38,00	60.800,00
QUOTA IN ESECUZIONE 100%			60.800,00
12	100,00	130,00	13.000,00
QUOTA IN ESECUZIONE 100%			13.000,00

**CAPITOLO - 9-
CONCLUSIONI**

RIEPILOGO

COMUNE DI BRENO

N° LOTTO	DESCRIZIONE		VALORE TOTALE
1	Mappale	Stalla	18.900,00
2	Mappale	Bosco	917,50
3	Mappale	Seminativo	9.180,00
4	Mappale	Seminativo	3.825,00
5	Mappale	Prato Arb.	2.430,00
6	Mappale	Bosco	4.875,50
7	Mappale	Fabbr. Rurale	65.800,00
TOTALE			105.928,00
Dedurre il costo per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale			5.000,00 -
VALORE TOTALE			100.928,00

COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO

N° LOTTO	DESCRIZIONE		VALORE TOTALE
8	Mappale	quota 50% (nuda proprietà)	29.278,00
9	Mappale	Cantina	10.112,00
10	Mappale	Abitazione	175.680,00
11	Mappale	Rustico Storico	60.800,00
12	Mappale	area	13.000,00
VALORE TOTALE			288.870,00

VALORI DI STIMA :

Lotti n° 1 -2 -3 - 4 - 5 - 6 -7 **€ 100.928,00** (Euro Centomilanovecentoventotto,00)
 Lotto n° 9 - 10 - 11 - 12 **€ 288.870,00** (Euro duecentoottantottomilaottocentosettanta,00)
VALORE TOTALE Euro 389.798,00 Euro trecentoottantanovemilasettecentonovantotto,00)

OSSERVAZIONI:

Tutti i valori di mercato sopraelencati possono avere una probabile riduzione di circa 20% per le condizioni di vendita forzata.

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del perito;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- con la presente relazione, che si compone di numero diciotto pagine e numero otto allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

Rodengo Saiano, 09 DICEMBRE 2021

Il C.T.U. geom. Roberto Minessi



- A** – Copia C.E. e Agibilità (Lotto 7)
- B** – P.d.C. n° 3/05 e Agibilità prot. n. 1080/VI/3
- C** - C.E. n° 110 in Sanatoria
- D** – Relazione Notarile + schede catastali
- E** - Fotografie (7 foto)