

Viviana Botter  
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. 270/2020

AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.r.l./ - OMISSIS-

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON FORMAZIONE LOTTI				
<b>LOTTO n° 01</b>	<b>Erbusco (Bs) Via Iseo 86</b>	Foglio n° 35 <b>Mapp.n° 22/01</b> Cat A/7, Cl. 5 <sup>^</sup> vani 11,5 mq. 399 , R.C.€. 920,58 <b>Mapp.n° 22/02</b> Cat C/6 Cl. 5 <sup>^</sup> mq. 49 R.C.€. 55,62 <b>Mapp. 311</b> Vigneto Cl.1 <sup>^</sup> Ha. 00.30.00 R.A. 58,88 R.D. 23,24	VALORE DI MERCATO  €. 1.428.000	VALORE DI REALIZZO  €. 1.297.000
<b>LOTTO n° 02</b>	<b>Erbusco (Bs) Via Iseo 86  Cazzago S. Martino</b>	<b>Erbusco -Foglio n° 35 Mapp.n° 484/09</b> Cat D/10 , R.C.€. 2.782,00 <b>Cazzago S. Martino - F.05</b> Mapp. n° 94 -Pascolo C.U. Ha.00.19.20 RA.1,49 RD.0,79	VALORE DI MERCATO  €. 435.000	VALORE DI REALIZZO  €. 344.000
<b>LOTTO n° 03</b>	<b>Erbusco (Bs) Via Iseo 86</b>	<b>Erbusco -Foglio n° 35 Mapp.n° 17</b> Uliveto C.U. Ha.00.10.50 RA.5,42 RD.4,61 <b>Mapp. n° 19</b> Uliveto C.U. Ha.00.35.10 RA.18,13 RD.15,41 <b>Mapp. n° 20</b> Uliveto C.U. Ha.00.02.70 RA.1,39 RD.1,19 <b>Mapp. n° 21</b> Vigneto C.U. Ha.00.25.80 RA.50,63 RD.19,99	VALORE DI MERCATO  €. 200.000	VALORE DI REALIZZO  €. 184.000



Viviana Botter  
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA



**Esecuzione Immobiliare n° : 270/2020**

Promossa da : AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.r.l.

con sede in Tavagnacco ( UD ) via Alpe Adria 6

con : Avv. Andrea Mina del Foro di Brescia

Contro:

- OMISSIS-

- Atto di Pignoramento : del 08/06/2020 Cron. n° 2708 - Trascritto a Brescia il 20/07/2020  
Reg. Gen. n. 24.261 – Reg. part. n. 15387

**OGGETTO : Relazione Tecnica ed Estimativa dell'esperto.**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dell'Esecuzione  
Dott. Davide Foppa Vicenzini  
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 10/03/2021 la S.V. Ill.ma ha nominato la sottoscritta Arch. Viviana Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse disponendone la comparizione all'udienza del 15/03/2021 ad ore 9.00 per la prestazione del giuramento e l'affidamento dell' incarico per rispondere ai seguenti:

**QUESITI**

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto); più precisamente, oltre alla stima:

- A -

- A/1 : Verifica della completezza dei documenti di cui all' art. 567 cpc comma 2
- A/2 : Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore
- A/3 : Acquisizione atto di Matrimonio ( ove necessario )

- B -

- B/1 : Identificazione catastale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi
- B/2 : Identificazione pregressa dei beni, con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/sopralluoghi



- C -

- C/1 : Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni.

- D -

- D/1 : Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

- D/2 : Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- D/3 : Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità, nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni.

- E -

- E/1 : Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2 : Acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale

- E/3 : Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati, previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani.

- F -

- F/1 : Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni.

- F/2 : Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro.

- F/3 : Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità.

- G -

- G/1 : Determinazione del Valore commerciale degli immobili, considerati come in piena proprietà, liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge, con indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2 : Operare le opportune detrazioni ( in ragione percentuale ) sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto, uso e abitazione, diritti reali di Terzi, stato di occupazione, locazione ( prescindendo dalla ev. opponibilità ), stato di conservazione dell'immobile, nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l'immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile.

- G/3 : In caso di costruzioni abusive, determinare il valore del terreno, l'importo delle spese a carico dell'aggiudicatario per la demolizione, per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, nonché il valore d'uso dell'edificio.

## TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a **30 gg. prima dell'udienza già fissata al 27/10/2021 ad ore 10,00** per la determinazione delle modalità della vendita, con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti.

Il G.E., emersa la impossibilità di accesso agli immobili staggiti **concedeva proroga di 90 gg.** dei termini iniziali per il deposito della Relazione Tecnica Estimativa da effettuare entro e non oltre la data del 14/12/2021.

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

### > - In data 15/03/2021

La sottoscritta, con accesso telematico alla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sottoscriveva la accettazione dell'incarico conferito e prestava il Giuramento di rito.

Indi il CTU dava inizio alle operazioni peritali necessarie e più precisamente :

### > - In data 13/04/2021

1° Sopralluogo congiunto con il delegato Anpe Brescia, Arch. Begotti ; sopralluogo parzialmente negativo per la assenza dell' esecutato e la impossibilità di accedere agli Immobili staggiti . Veniva eseguito unicamente un rilievo fotografico dei terreni e degli esterni dei vari corpi di Fabbrica .

-> - Nell' attesa di un nuovo sopralluogo veniva reperita la seguente documentazione :

- Visure Catastali anche storiche , per soggetto e per immobile ,
- Copia Estratti Mappa originali e coerenzati
- Copie di planimetrie catastali , ultime in Atti
- Elaborati planimetrici di Subalternazione
- Elenco dei Subb. assegnati
- Atti di Provenienza
- Atto di Pignoramento
- Istanza di Vendita
- Relazione Notarile
- Visure ed Ispezioni Ipotecarie

### > - In data 26/03 e 30/03/2021

Venivano formalizzate le richieste di Accesso agli Atti Amministrativi c/o i Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino e di rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica , con acquisizione di :

- Estratto Licenze , Concessioni , Titoli Autorizzativi e Certificazioni relative agli immobili siti in Erbusco – BS –
- Estratto Licenze , Concessioni , Titoli Autorizzativi e Certificazioni relative agli immobili siti in Cazzago S. Martino – BS –
- CDU relativo ai terreni posti in Erbusco
- CDU relativo ai terreni posti in Cazzago S. Martino





**-> dal 14/04/2021 al 14/09/2021**

- Numerosa corrispondenza , telefonica e via mail intercorsa con/tra :
- Delegati Anpe Brescia
- Custode e Notaio delegato alla Vendita
- Giudice dell ' Esecuzione
- Legale dell ' Esecutato
- Familiari dell ' Esecutato
- 

**> - In data 21/09/2021**

- 2° Sopralluogo agli immobili pignorati e rilievo fotografico interno ed esterno dei fabbricati alla presenza dell ' Esecutato e del Delegato Anpe , con riserva di un ulteriore ispezione in sito per verificare ed accertare in loco i confini e lo stato delle colture in atto relativamente ai terreni agricoli staggiti.

**-> In data 02/11/2021**

Accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Erbusco e presa visione delle pratiche già individuate e 3° ed ultimo sopralluogo con i rilievi anche fotografici dei terreni agricoli e del loro stato colturale .

**-> In data 09/11/2021**

Ulteriore accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Erbusco per chiarimenti e confronti sulle pratiche necessarie alla sanatoria degli immobili staggiti.

**-> In data 22/11/2021**

Successivamente ultimate le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali, urbanistiche e le ricerche/ indagini di mercato ( anche per la individuazione di " beni comparabili e simili ( situati nei Comuni di Erbusco e di Cazzago S. Martino e/o nei centri abitati limitrofi ) da utilizzare per la Stima con il metodo del Confronto di Mercato), si provvede a completare la Relazione Tecnica Estimativa del coacervo staggito .

**- In data 22/11/2021**

- Trasmissione all'ANPE di Brescia di copia della Relazione Tecnica Estimativa con gli "Omissis" per gli Immobili pignorati/periziati .

Del ché la sottoscritta , si pregia trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Tecnica Estimativa che segue.

**E.I. n° 270/2020**  
**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**



Relativa agli immobili espropriandi di cui alla Esecuzione Immobiliare n° 270/2020

proposta da

AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.r.l. in qualità di mandataria con rappresentanza di  
EAGLE SPV S.r.l

Contro

- *OMISSIS*-

e come risulta da

- Atto di Pignoramento : del 08/06/2020 Cron. n° 2708 - Trascritto a Brescia il 20/07/2020  
Reg. Gen. n. 24.261 – Reg. part. n. 15387
- Istanza di Vendita del 14/07/2020 a firma del Legale della Soc. istante Avv. Nicola Vedovini

**Lotto 1**

Quota intera del Diritto di Proprietà in ditta a

- *OMISSIS*-

costituito da

- Villino Padronale con piscina , locali accessori ed annesso ( in lato Sud ) terreno agricolo in parte destinato a verde/giardino ed in parte a vigneto ; il tutto sito in Comune di Erbusco alla via Iseo 86 , già civico 62/A

Residenza unifamiliare con finiture interne di ottimo livello in un edificio in buon stato di manutenzione e/o conservazione sviluppato, parte a due e parte a tre tre piani fuori terra , oltre interrato con cantina ed autorimessa ed annessi piscina , plateatico/solarium , aree a verde/ giardino e Vigneto in lato Sud .

Le suddette Entità Immobiliari, sono pervenute all'esecutato in forza di :

- Atto di Divisione a Rogito Notaio Tabalappi di Rovato , Rep. n° 43734 del 06/05/2004
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio Tabalappi di Rovato , Rep. 43735 del 06/05/2004

**Lotto 2**

Quota intera del Diritto di Proprietà in ditta a

- *OMISSIS*-

costituito da

- Scuderia , locali accessori , area a verde esclusivo , fienili al rustico siti in Comune di Erbusco alla via Iseo 86, già civico 62/A



ed annesse strutture per attività equestri/ippiche ( tettoie ,capannine , paddock e campi in sabbia )  
realizzate su terreni agricoli-pascoli , questi ultimi siti in comune di Cazzago S. Martino

Edificio non residenziale sviluppato su due piani fuori terra , senza interrato , con porzione in lato Nord-Est realizzato a foggia di torre che presenta anche la sola orditura di un solaio in legno predisposto per un futuro sovrizzo.

L ' intero piano terra risulta completato ed agibile destinato a " box per cavalli " con annessi locali accessori anche ad uso foresteria per gli addetti al maneggio e per gli ospiti praticanti attività ippiche/equestri.

L' intero primo piano , compreso il vano scale interno di collegamento col piano terra è ancora al rustico .

Tutti gli esterni e la copertura sono ultimate , finite , ben costruite con materiali di qualità ed in buon stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture minori annesse alla scuderia ( realizzate su terreni agricoli – pascoli - posti in Comune di Cazzago S. Martino) sono formate da tettoie , capannine in legno , campi in sabbia e " paddock", parte in erba e parte in sabbia delimitati da recinzioni in ferro/tubi zincati .

### **Lotto 3**

Quota intera del Diritto di Proprietà in ditta a

- OMISSIS-

costituito da

Terreni agricoli , in parte destinati a Vigneto, in parte a Uliveto con la precisazione che la porzione di Uliveto di cui al mapp. 485 ( attualmente corrispondente alla strada interpodereale esistente per l ' accesso alle varie entità immobiliari staggite) risulta gravata da una servitù apparente di transito pedonale e carraio , nonché di posa di servizi e impianti tecnologici sia interrati che aerei; gravame da costituire formalmente poiché , allo stato , risulta privo di trascrizione .

### *QUESITI*

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2.

La documentazione reperita agli atti risultava mancante di :

- Estratti Mappa Originali e coerenzati
- Visure Catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici di Subalternazione
- Elenco dei Sualterni assegnati ai mapp. 484 e 22 del Foglio n° 35 di Erbusco

A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

Tutti gli Immobili staggiti sono pervenuti all' esecutato in forza di :

- Atto di Divisione a Rogito Notaio Tabalappi di Rovato , Rep. n° 43734 del 06/05/2004
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio Tabalappi di Rovato , Rep. 43735 del 06/05/2004

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio ( ove necessario )

Dalla documentazione agli atti della procedura l'esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni

**- Lotto 1 : Immobili in Erbusco (Bs)- Villino Padronale**

L'immobile pignorato e qui periziato risulta censito ed attualmente identificato catastalmente come segue :

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

- Comune Censuario di Erbusco ( Bs )

- Catasto Fabbricati -

- Sez. NCT

- Foglio n° 35

- Mappale n° 22/01 - Cat. A/7 , Cl. 5<sup>^</sup> vani n° 11,5 , Consistenza Cat. Mq.mq. 399 , R.C.€. 920,58  
Abitazione in Villino

- Mappale n° 22/02 - Cat.C/6 , Cl. 5<sup>^</sup> , mq. 49 , R.C.€. 55,52  
Autorimessa

Con diritto al BCNC al mapp. 22/03 , Corte comune

- Catasto Terreni

- Foglio n° 35

- Mappale n° 311 , Vigneto , Cl. 1<sup>^</sup> , Ha. 00. 30.00 , R.A. 58,88 , R.D. €. 23,24

Quanto sopra in forza delle seguenti Variazioni :

Catasto Terreni – Variazione d ' Ufficio del 11/08/2003 prot. n° 00226144

Catasto Fabbricati – Variazione del 09/11/2015 per inserimento in Visura deidati di superficie

Coerenze del Lotto individuato

In giro da Nord in senso orario, in un sol corpo e con riferimento al foglio di mappa n° 35 del Comune Censuario di Erbusco e n° 05 del Comune Censuario di Cazzago S. Martino

- Nord ; Ragioni dell ' esecutato al mapp. 21 ( futuro Lotto 3 )

- Est ; strada comunale e più oltre in Comune di Cazzago S. Martino mappale n° 94

- Sud ; ragioni di terzi ai mapp. 48 e 309

- Ovest ; Ragioni di Terzi al mapp. 24 e dell ' esecutato al mapp.19 ( futuro Lotto di Vendita n°3 )

Fatti salvi i più precisi ed attuali e come meglio in fatto!

Conformità catastale

Le planimetrie catastali ( prot. n.T101250 e T101253 , ultime in Atti , rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio NON costituiscono esatto compendio consistenza e corretta rappresentazione grafica dello attuale stato di fatto della U.I.U pignorata e qui periziata.

Allo stato risulta pertanto **NON accertata la "Conformità Catastale"** ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 .

N.B.

Necessitano le seguenti pratiche catastali :

Nuove planimetrie per diversa distribuzione degli spazi interni, volumi ed ampliamenti anche interrati e piscina, eventuale valutazione di nuovo classamento (da Cat. A7a Cat. A1).



**- Lotto 2 : Immobili nei comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino (Bs) – Scuderia ed annessi**

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

- In Comune Censuario di Erbusco ( Bs )

- Catasto Fabbricati -

- Sez. NCT

- Foglio n° 35

- Mappale n° 484/09 , Cat. D/10 , R.C.€. 2.782,00

- In Comune Censuario di Cazzago S. Martino ( Bs )

- Catasto Terreni -

- Foglio n° 05

- Mappale n° 94 , Pascolo , Cl. Unica , Ha. 00.19.20 , R.A. €. 1,49 , R.D. 0,79

- Mappale n° 129 , Pascolo , Cl. Unica , Ha. 00.42.40 , R.A. €. 3,28 , R.D. 1,75

Quanto sopra in forza delle seguenti Variazioni :

Catasto Terreni - Tabella di Variazione del 14/12/2011 prot. BS0572510 e BS0572510

Catasto Fabbricati – Variazione nel Classamento del 07/02/2014 , protocollo n. BS 0025028

Coerenze del Lotto individuato

In giro da Nord in senso orario, in un sol corpo e con riferimento al foglio di mappa n° 35 del Comune Censuario di Erbusco e n° 05 del Comune di Cazzago S. Martino

- Nord ; Ragioni di terzi estranei alla procedura - mapp. 484/08 , strade comunali ( parte in Erbusco e parte in Cazzago S. Martino ) .in parte

- Est ; al di là del confine censuario di Erbusco in comune di Cazzago S. Martino , ragioni di terzi ai mappali 93 e 130

- Sud ; in comune di Cazzago S. Martino ,ragioni di terzi ai mapp. 48 e 309

- Ovest ; strada comunale e più oltre in Comune di Erbusco ragioni dell ' esecutato mapp. 311 , 22 ( futuro Lotto di Vendita n° 01 ) , mapp 21 e 17 ( futuro Lotto di Vendita n° 03 ) , ragioni terzi estranei alla procedura al mappale 484/08

Fatti salvi i più precisi ed attuali e come meglio in fatto!

Gli estratti di mappa originali rilasciati dall' Ufficio-Territorio della Provincia di Brescia contengono la rappresentazione grafica di un tratto (\*\*\*) di strada comunale - ex sentiero di guerra posto a cavaliere del confine censuario , tra i Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino NON rinvenuta in sopralluogo poiché , verosimilmente inglobata/confusa, in tempi lontani , nei mappali che la fronteggiavano .

(\*\*\*)

N.B. Il tratto di ex strada comunale de quo , risulta graficamente finitimo con le seguenti particelle del catasto terreni :

- in C.C. di Erbusco = mapp. 484 , 485 , 21 , 22 e 311

- in C.C. Di Cazzago S. Martino = mappale n° 94

Per quanto sopra esposto accertata la “ mancata Conformità Catastale “ ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 si ritiene necessario provvedere anche alla **SDEMANIALIZZAZIONE** delle superfici poste in Comune di Cazzago S.Martino ed inglobate nel Compendio staggito.

### Conformità catastale

Le planimetrie catastali ( prot. n.T101254 e T101253 , ultima in Atti , rilasciata dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio NON costituiscono esatto compendio consistenza , destinazione d' uso e corretta rappresentazione grafica dello attuale stato di fatto della U.I.U pignorata e qui periziata.

Allo stato risulta pertanto **NON accertata la "Conformità Catastale"** ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 .

N.B.

Necessitano le seguenti pratiche catastali :

Nuove planimetrie per diversa distribuzione degli spazi interni e volumi aggiunti nonchè per le superfici eventualmente sanabili (attualmente al rustico) e nuovo accastamento in categorie F/3, F/4 .

### **- Lotto 3 : Immobili in comune di Erbusco Terreni agricoli Vigneto, in parte a Uliveto**

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

- Comune Censuario di Erbusco ( Bs )

- Catasto Terreni -

- Foglio n° 35

- Mappale n° 17 , Uliveto , Cl. Unica , Ha. 00. 10.50 , R.A. € . 5,42 , R.D. € . 4,61

- Mappale n° 19 , Uliveto , Cl. Unica , Ha. 00. 35.10 , R.A. € . 18,13 , R.D. € . 15,41

- Mappale n° 20 , Uliveto , Cl. Unica , Ha. 00. 02,70 , R.A. € . 1,39 , R.D. € . 1,19

- Mappale n° 21 , Vigneto , Cl. Unica , Ha. 00. 25.80 , R.D. € . 50,63 , R.D. € . 19,99

Quanto sopra in forza delle seguenti Variazioni :

Catasto Terreni - Tabella di Variazione del 14/12/2011 , prot. n° BS0572631 , BS0572632 e BS0572633

- Variazione d' Ufficio del 11/08/2003 , protocollo n°00226144

### Coerenze del Lotto individuato

In giro da Nord in senso orario, in un sol corpo e con riferimento al foglio di mappa n° 35 del Comune Censuario di Erbusco e n° 5 del Comune di Cazzago S. Martino

- Nord ; In comune di Erbusco ,Strada comunale e Ragioni di terzi dell' esecutato al - mappale 484/09 ( futuro Lotto di Vendita n° 2 )

- Est ; al di là del confine censuario di Erbusco in comune di Cazzago S. Martino , ragioni dello esecutato al mapp. 94 ( futuro Lotto di Vendita n° 02 )

- Sud ; in comune di Erbusco , ragioni di terzi al mapp. 24 e ragioni dell' esecutato al mapp. 22 ( futuro Lotto di Vendita n° 01 )

- Ovest ; in comune di Erbusco ragioni di terzi ai mapp. 11 , 16 e 23

Fatti salvi i più precisi ed attuali e come meglio in fatto!

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/sopralluoghi .



L' identificazione e la storia catastale delle U.I.U. staggite NON risultano corrette , come precisato nelle variazioni catastali richieste al precedente punto B/1 per tutti i Lotti di Vendita .

- B/3 - Ubicazione dei beni

Gli immobili espropriandi pignorati ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risultano ubicati come in appresso:

**Lotto n° 01 - Villino Padronale con piscina ed accessori , il tutto sito in Comune di Erbusco alla via Iseo 86, già civico 62/A**

- In Comune Censuario ed Amministrativo di in Comune di Erbusco alla via Iseo 86, già civico 62/A

in zona Agricola E 2 - Agricola di salvaguardia, Edificio ad Uso non Agricolo (Schede edifici agricoli n. 194 , P.R.3.3 V1) , periferica , non urbanizzata e scarsamente abitata.

Gli immobili ad Uso Agricolo e/o Residenziale per il Conduttore del fondo ivi ubicati , non vetusti, risultano dotati di discreta commerciabilità e redditività ma appetibili solo da una ristretta fascia di possibili acquirenti ,sia per l' elevato valore odierno di Mercato che per un particolare interesse alla attività vitivinicola.

Gli accessi, pedonale e carraio agli immobili pignorati avvengono direttamente dalla Via Iseo al civico n° 86 attraverso il mappale 485 in uso , nella parte in lato Nord , anche a terzi estranei alla procedura .

**Lotto n° 2 – Scuderia con annessi**

Parte In Comune Censuario ed Amministrativo di Erbusco, in zona periferica - Agricola E2 in salvaguardia, Edificio Agricolo - , e parte in Comune di Cazzago S. Martino in - Ambiti Agricoli di Valore Paesistico e di valorizzazione culturale - non urbanizzata e scarsamente abitata.

Gli immobili, ad uso Agricolo simili ubicati in zona, allo stato risultano dotati di scarsa commerciabilità e redditività non apprezzabile a causa della ridotta disponibilità di aree esterne da destinare a “ paddock “ per le attività equestri

Gli accessi , pedonale e carraio , diretti possono avvenire :

- direttamente dalla strada Comunale – Via Iseo - per la porzione ubicata in Comune di Cazzago S. Martino

- dalla Via Iseo al civico n° 86 attraverso il mappale 485 in uso , nella parte in lato Nord , anche a terzi , per la porzione posta in Comune di Erbusco

**Lotto n° 3 –Terreni agricoli in parte a Vigneto, in parte a Uliveto , In comune di Erbusco**

Gli immobili simili , Terreni Agricoli , ubicati in zone E 2 Agricola di Salvaguardia , E 4 Agricola Boschiva , , allo stato risultano dotati scarsa commerciabilità e redditività non apprezzabile a causa delle ridotte dimensioni del fondo .

Gli accessi, pedonale e carraio agli immobili pignorati avvengono direttamente dalla Via Iseo al civico n° 86 attraverso il mappale 485 in uso , nella parte in lato Nord , anche a terzi estranei alla procedura .

B/4 - Descrizione dei dei beni

**Lotto n° 01 - Villino Padronale con piscina ed accessori il tutto sito in Comune di Erbusco alla via Iseo 86, già civico 62/A**



Trattasi di Villa Padronale di buona valenza architettonica , realizzata con materiali e finiture anche di pregio e ben inserita nel contesto delle Colline di Franciacorta , già destinata a residenza del precedente Conduttore del Fondo e titolare della “ AZIENDA AGRICOLA - *OMISSIS*-

– così costituita :

- Al piano Interrato

- Vani ed ampi spazi destinati a “ Cantina” , Depositi , Ripostigli , autorimessa , un servizio , vano scala interno di e tunnel di accesso carraio e pedonale , coperto .

- Al piano Terra

- Locali di civile abitazione destinati a ingresso , ampio soggiorno , cucina , disimpegno , locale servizio e locale caldaia , vano scala di collegamento con il piano primo , con annessi :

- porticato coperto, piscina , solarium e plateatico

- nonché opere minori esterne , vialetti , scalette , muretti di sottoscarpa, recinzioni e cancellate in ferro e simili

- Al piano Primo

- Locali di civile abitazione destinati a bagno padronale , secondo bagno, tre camere , ripostiglio , loggiato coperto, vano scala interno di collegamento con il piano secondo , nonché un locale ( al rustico ) per rimessa del trattore con accesso da una balza di terreno vitato.

- Al piano Secondo ( Torretta )

Locali di civile abitazione destinati a ripostiglio ( di altezza ridotta ) , camera e terrazza panoramica

Completano la consistenza del Lotto n° 01 –

- giardino e porzione di Vigneto in lato Sud

- porzione di Vigneto in lato Nord

**Lotto n° 2 – Scuderia con annessi**

Fabbricato ad Uso agricolo con annessi destinati ad AGRICOLTURA e CENTRO IPPICO già utilizzati dal precedente Conduttore del Fondo e titolare della “ AZIENDA AGRICOLA - *OMISSIS*-

, così costituito :

- Al piano Terra

- Stalla costituita da n° 10 Box/stalli per cavalli, corsia di ingresso e centrale , altro box ripostiglio, zona foresteria con locale soggiorno , angolo cottura , camera , bagno ed antibagno , nonché vano scala chiuso ( lasciato al rustico ) per il collegamento con il piano primo .

- due ingressi pedonali alla stalla protetti da porticati semplici ( lati Ovest e Sud )

- un ingresso pedonale alla foresteria protetto da porticato doppio ( lato Nord )

- Al piano Primo

- ampio fienile , suddiviso in due zone tutto al rustico con balconata lungo tutta la facciata in lato Ovest

- Al futuro piano secondo

- nella zona adiacente il vano scale è presente la sola orditura in legno di un secondo/futuro vano

- Esterni

Tutte le facciate e la copertura risultano ultimate .

Completano la consistenza del Lotto n° 02 –

Ampio parcheggio in lato Ovest antistante la Scuderia

- ampio giardino in lato sud-ovest





- campo in sabbia per le attività equestri recintato , aree a verde per “paddock “con capannine in legno realizzate sui terreni agricoli ( pascolo ) posti in lato Est della scuderia e in comune di Cazzago S. Martino

### **Lotto n° 3 –Terreni agricoli**

Trattasi di vigneti ed uliveti in piena produzione con piccola area boschiva che , in lato Est ed in prossimità dell ‘ ingresso da Via Iseo chiude il compendio staggito .

- C -

*- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .*

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è emerso quanto segue:

### **Lotto n°1 - Villino Padronale**

Al primo sopralluogo ( solo esterno)

- La Villa e gli annessi sono risultati non abitati e non utilizzati
- Il giardiniere/custode presente riferiva che l ‘ esecutato , affetto da grave patologia viveva da tempo altrove ;
- l ‘ esecutato risultava residente in Comune di Rovato alla Via XXV Aprile n.11

Al secondo Sopralluogo (interno ed esterno)

- l ‘ esecutato aveva provveduto al trasferimento di residenza alla data del 20 aprile 2021 in via Iseo 86 presso l’immobile staggito.

### **Lotto n° 2 - Scuderia con annessi**

Al primo sopralluogo

- La scuderia risultava dismessa, in disuso e non utilizzata
- Negli annessi ( campo in sabbia , paddock , capannina in legno , deposito esterno del fieno ecc. ) erano presenti due cavalli che utilizzavano i suddetti spazi ed attrezzature minori.

Al secondo sopralluogo

- La scuderia è risultata sempre dismessa, in disuso e non utilizzata
- Anche gli annessi ( campo in sabbia , paddock , capannina in legno , deposito esterno del fieno ecc. ) sono risultati dismessi, in disuso e non utilizzati , nessun cavallo presente

Al terzo sopralluogo

- Negli annessi ( campo in sabbia , paddock , capannina in legno , deposito esterno del fieno ecc. ) erano tornati presenti due cavalli che utilizzavano i suddetti spazi ed attrezzature minori.

### **Lotto n° 3 -Terreni agricoli**

Sia al primo che ai successivi sopralluoghi è sempre risultato presente il custode/giardiniere che coltiva/lavora e cura Vigneto ed Uliveto , tutt’ora in piena produzione

- D -

*- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti*

*sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .*

Per tutti gli immobili pignorati, allo stato, sussiste il vincolo paesaggistico secondo il D.G.R. 8/7311 del 19.05.2008 ai sensi delle lett. c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Sono inoltre presenti anche i seguenti vincoli e limitazioni:

- i vincoli e le limitazioni (che regolano l'aspetto edificatorio) imposti dallo Strumento Urbanistico Vigente che prevede :

- i vincoli e le servitù reciproche di tipo condominiale relative alla viabilità interna che nascono dalla suddivisione in tre Lotti di Vendita del compendio staggito ; servitù che dovranno essere costituite in sede di assegnazione/cessione dei vari lotti come da schema allegato

- i vincoli e le limitazioni imposti dallo Strumento Urbanistico Vigente che prevede :

- Area che ricade nella fascia di rispetto della via Iseo

- Vincolo idrogeologico

- Vincolo “ non aedificandi “ a favore del Comune di Erbusco

*- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dalla Certificazione Notarile allegata a firma Notaio Chiara Zichichi del 01/09/2021 che statuisce fino al 31/08/2021 emergono le seguenti formalità pregiudizievoli:

A) - Gravanti tutti i tre Lotti che costituiscono l'intero compendio immobiliare staggito

- Ipoteca Volontaria iscritta il 07/12/2007 , formalità ai nn. 67959/16581 per €. 6.000.000/00 a garanzia di apercredito a Favore di HypoAlpe Adria Bank S.p.A.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 21/05/2008, formalità ai nn. 23350/5439 per €. 8.200.000 a garanzia di mutuo fondiario a Favore di HypoAlpe Adria Bank S.p.A.

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 27/05/2011 , formalità ai nn.22230/4890 per €. 110.702,64 a seguito di D.I. Tribunale di Brescia ed a favore di Credito Bergamasco S.p.A.

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 11/04/2012 , formalità ai nn.12907/2044 per €. 200.000,00 a seguito di D.I. Tribunale di Udine ed a favore di HypoAlpe Adria Bank S.p.A.

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 11/04/2012 , formalità ai nn.12908/2045 per €. 530.000,00 a seguito di D.I. Tribunale di Udine ed a favore di HypoAlpe Adria Bank S.p.A.

- Ipoteca Legale iscritta il 08/02/2013 , formalità nn.4788/672 per €. 498.857,40 a favore di Equitalia Nord S.p.A.

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22/02/2013 , formalità ai nn. 6356/908 per €. 661.186,00 a seguito di D.I. Tribunale di Udine ed a favore di HypoAlpe Adria Bank S.p.A.

- Pignoramento Immobiliare trascritto il 20/07/2020 , formalità ai nn. 24261/15387 a favore di “ Eagle SPV srl con sede in Tavagnacco ( Ud) .

B) – Gravanti i soli immobili ( parte del Lotto di Vendita n° 02 ) – terreni agricoli in Cazzago S. Martino ( Bs )

- Pignoramento immobiliare trascritto il 22/01/2014 , formalità ai nn 2078/1401 a favore di banca “ Credito Bergamasco S.p.A. “ con sede in Bergamo.

C) – Gravanti i soli immobili siti in Erbusco ( vedi interi Lotti nn. 1 e 3 e parte del Lotto n° 2 )

- Costituzione di Vincolo trascritto il 13/04/1999 , formalità ai nn.11749/8072 a favore del Comune di Erbusco ed a - *OMISSIS*-



- Sentenza trascritta il 25/01/2007 , formalità ai nn.4113/2425 , emessa dal Tribunale di Brescia a favore di - *OMISSIS*- e contro - *OMISSIS*-

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonchè di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni pignorati .

Non pertinente con il caso di specie .

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

### **Lotto n°1 - Villino Padronale con piscina**

U.I.U. poco utilizzate anche se destinate a residenza abituale dell' 'esecutato.

- Fabbricato residenziale originario ristrutturato e riadattato funzionalmente in forza di Concessione Edilizia con contributo rilasciata a - *OMISSIS*- Prat. n° 157/94, prot. 4798 del 23.12.1994.

- Successiva Variante per ampliamento piano interrato autorizzata con Concessione Edilizia con contributo rilasciata a - *OMISSIS*- Prat. n° 157/94 -1 , prot. 2092 del 24.05.1995.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate variazioni alla distribuzione interna, ampliamenti volumetrici , modifiche , sovralti e la realizzazione della piscina, non autorizzati dalle precedenti Pratiche citate :

Tali opere dovranno essere regolarizzate tramite apposita pratica Edilizia in Sanatoria (senza Opere) da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco previo pagamento della sanzione Edilizia e degli oneri inerenti i volumi realizzati e non autorizzati ( vedi tabelle di calcolo allegate ).

Dovrà altresì essere accertata la procedibilità e compatibilità paesaggistica derivante dal Vincolo paesaggistico di cui al D.G.R. 8/7311 del 19.05.2008 ai sensi delle lett. c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 con accoglimento e presa d'atto da parte della Soprintendenza.

Non è presente il certificato di Agibilità

### **ALLO STATO NON SUSSISTONO CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'**

#### Lotto n° 2 - Scuderia con annessi

Scuderia - U.I.U. dismessa non utilizzata ; in parte ultimata ed in parte ancora al Rustico

Annessi – entità immobiliari dismesse e poco utilizzate

Fabbricato Agricolo originario costruito in forza di Concessione Edilizia n. 7/99 prot.373 del 18.03.99 - a Titolo Gratuito – rilasciata al Titolare e Conduttore della “ AZIENDA AGRICOLA - *OMISSIS*- Concessione Edilizia in Variante, n. 7/99-1 prot. 5016 del 20.09.99 - a Titolo Gratuito – rilasciata al Titolare e Conduttore della “ AZIENDA AGRICOLA - *OMISSIS*-

In sede di sopralluogo sono state riscontrate variazioni , ampliamenti , modifiche , sovralti,

**non conformi al titolo concessorio , da sanare mediante demolizioni ( \*\*\*) e riduzioni in pristino delle porzioni non autorizzate.**

( \*\*\*)



**N.B.**

**Solo nel caso in cui l'assegnatario risulti essere titolare di azienda vitivinicola preesistente alla data di adozione dello strumento urbanistico oggi vigente , (art. 30 NTA comma 3.b.2. del PGT del Comune di Erbusco) sono consentiti ampliamenti destinati alla suddetta attività previa idonea pratica edilizia di sanatoria nonchè l'ottenimento della procedibilità e compatibilità paesaggistica derivante dal Vincolo paesaggistico di cui al D.G.R. 8/7311 del 19.05.2008 ai sensi delle lett. c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 con accoglimento e presa d'atto da parte della Soprintendenza.**

**In tal caso non dovrà essere considerato l'onere di € 50.500,00 per demolizioni e ripristini ed il valore di vendita forzata risulterà pari a € 395.000,00**

€. ( 435.000,00 – 40.320,00 ) = €.394.680 arrotondato a = €. 395.000,00

Non è presente il certificato di Agibilità

**ALLO STATO NON SUSSISTONO CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'**

Lotto n° 3 -Terreni agricoli

Entità immobiliari di modeste dimensioni , ben condotte con colture in piena produzione ; il tutto nel rispetto delle NTA vigenti e delle destinazioni d ' Uso riportate nei CDU allegati

**ALLO STATO RISULTA ACCERTATA LA CONFORMITA' URBANISTICA**

*- E/2 ) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .*

- Lotto n° 01

Per i Terreni agricoli ricompresi nel suddetto Lotto di Vendita Vedasi C.D.U. allegato, rilasciato dal Comune di Erbusco data 30/03/2021 Protocollo n° 8845

- Lotto n° 02

Per i Terreni agricoli ricompresi nel suddetto Lotto di Vendita Vedasi C.D.U. allegato, rilasciato dal Comune di Cazzago S. Martino in data 31/03/2021 Protocollo n° 4782

- Lotto n° 03

Per i Terreni agricoli ricompresi nel suddetto Lotto di Vendita Vedasi C.D.U. allegato, rilasciato dal Comune di Erbusco in data 30/03/21 Protocollo n° 8845

*- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .*

Non richiesto per il caso di specie

*E/4) -Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica*

- Lotti di Vendita nn. 01 e 02,

Per i fabbricati ricompresi nei suddetti lotti di vendita , allo stato , non risulta redatta/ rilasciata alcuna certificazione energetica .



- Lotto di vendita n° 03

Non richiesto per il caso di specie trattandosi unicamente di Terreni Agricoli

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Il compendio immobiliare staggito può essere frazionato in almeno n.3 Lotti di Vendita costituiti e formati come in appresso:

Lotto n° 01

- Villino Padronale con piscina , locali accessori ed annesso ( in lato Sud ) terreno agricolo in parte destinato a verde/giardino ed in parte a vigneto ; il tutto sito in Comune di Erbusco alla via Iseo 86 già civico 62/A

Residenza unifamiliare con finiture interne di ottimo livello in un edificio in buon stato di manutenzione e/o conservazione sviluppato, parte a due e parte a tre tre piani fuori terra , oltre interrato con cantina ed autorimessa ed annessi piscina , plateatico/solarium , aree a verde/giardino e Vigneto in lato Sud .

Lotto n° 02

- Scuderia , locali accessori , area a verde esclusivo , fienili al rustico siti in Comune di Erbusco alla via Iseo 86 già civico 62/A

ed annesse strutture per attività equestri/ippiche ( tettoie ,capannine , paddock e campi in sabbia ) realizzate su terreni agricoli-pascoli , questi ultimi siti in comune di Cazzago S. Martino

Edificio non residenziale sviluppato su due piani fuori terra , senza interrato , con porzione in lato Nord-Est realizzato a foggia di torre che presenta anche la sola orditura di un solaio in legno predisposto per un futuro sovrizzo.

L' intero piano terra risulta completato ed agibile destinato a " box per cavalli " con annessi locali accessori anche ad uso foresteria per gli addetti al maneggio e per gli ospiti praticanti attività ippiche/equestri.

L' intero primo piano , compreso il vano scale interno di collegamento col p.terra è ancora al rustico .

Tutti gli esterni e la copertura sono ultimate , finite , ben costruite con materiali di qualità ed in buon stato di manutenzione e conservazione

Le strutture minori annesse alla scuderia ( realizzate su terreni agricoli – pascoli - posti in Comune di Cazzago S. Martino) sono formate da tettoie , capannine in legno , campi in sabbia e " paddock", parte in erba e parte in sabbia delimitati da recinzioni in ferro/tubi zincati

Lotto n° 03

Terreni agricoli , in parte destinati a Vigneto, in parte a Uliveto con la precisazione che la porzione di Uliveto di cui al mapp. 485 ( attualmente corrispondente alla strada interpodereale esistente per l' accesso alle varie entità immobiliari staggite) risulta gravata da una servitù apparente di transito pedonale, carraio nonchè di posa di servizi tecnologici interrati ed aerei; gravame da costituire all'atto dell'assegnazione poiché , allo stato , non risulta trascritto .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Non pertinente per il caso di specie



- F/3 ) - Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità.

Non pertinente per il caso di specie

- G -

- G/1 ) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili, considerati come in piena proprietà, liberi e lecitamente commerciabili ai fini di legge, con indicazione del criterio di stima adottato.

Le consistenze

degli immobili staggiti e come sopra descritti, espressa in superficie commerciale equivalente, lorda vendibile e/o locabile per i fabbricati e Superficie catastale per i Terreni, avuto riguardo alla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, ed a quanto rilevato in sopralluogo con misure dirette in sito risultano come in appresso:

---

Lotto 1 – Villa padronale con piscina

Mq. Di Fabbricato Residenziale = mq. 557,00

Calcolati come segue:

al p. interrato

- Cantina – finita al civile = mq. 150,44 x 0,60 = mq. 90,26
- Tunnel coperto di accesso a cantina ed autorimessa = mq. 30,00 x 0,50 = mq. 15,00
- Autorimessa – finita al civile = mq. 51,50 x 0,50 = mq. 25,75

al piano terra

- Locali di civile abitazione ed accessori = mq. 130,82 x 1,00 = mq. 130,82
- Porticato = mq. 56,80 x 0,50 = mq. 28,40

al piano primo

- Locali di civile abitazione ed accessori = mq. 115,68 x 1,00 = mq. 115,68
- Loggiato = mq. 56,80 x 0,50 = mq. 28,40

Locali accessori ( guardaroba, cabine armadio ) con H. ridotte di cui la parte in lato Ovest è parzialmente al rustico = mq. 82,20 x 0,70 = mq. 57,54

al piano secondo

- Ripostigli e locali accessori con H. ridotte = mq. 33,00 x 0,60 = mq. 19,80
- Camera = mq. 24,36 x 1,00 = mq. 24,36
- Terrazza panoramica sui vigneti = mq. 19,32 x 0,25 = mq. 4,83

Pertinenze esclusive:

Piscina con plateatico e solarium = mq. 135 x 0,15 = mq. 20,25  
Aree a Verde/giardino e opere minori soprassuolo ( muretti, scalette, vialetti, recinzioni, illuminazione, irrigazione

- area scoperta ( solo opere soprassuolo ) del mapp. 22 E.U.  
= mq. 935,00 x 0,02 = mq. 18,70

- area scoperta ( sedime + opere soprassuolo ), recintata e sottratta al vigneto al mapp. 311 = mq. 200,00 x 0,03 = mq. 6,00

---

Tornano = mq. 557,39 – arrotondati a = mq. 557,00





- mq. catastali di terreno agricolo – Vigneto - = mapp. 311/parte - mq. 2800,00

Calcolati come segue :

Superfici come da visure allegate ed opportunamente emendate (\*\*)

con stralcio della parte di vigneto utilizzata per la realizzazione della piscina =

mq. ( 3.000,00 – 200,00 ) = torna la sup. catastale netta = mq. 2.800,00  
(\*\*)

N.B. sup. catastali al netto del sedime della ex strada ( posta a cavaliere del confine censuario tra i Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino ) ed attualmente risultata , in parte , inglobata di fatto nel compendio staggito e più precisamente nel mappale n° 311 di Erbusco

---

### Lotto 2 – Scuderia con annessi

= mqe. Di fabbricato agricolo = mqe. 497,00

Calcolati come segue :

- al p. terra

- stalla e servizi annessi = mq. 268,30 x 1,00 = mqe. 268,30

- porticati = mq. 41,00 x 0,50 = mqe. 20,50

- al. p. primo

- fienile al rustico = mq. 255,40 x 0,50 = mqe. 127,70

- balconata – priva di pavimentazione - = mq. 37,00 x 0,15 = mqe. 5,55

- al p. secondo

- fienile , al rustico e predisposizione della sola orditura del futuro solaio in legno = mq. 57,76 x 0,40 = mqe. 23,10

#### Pertinenze esclusive

Aree a Verde/giardino/ parcheggio e opere minori soprassuolo ( muretti , scalette , vialetti , recinzioni , illuminazione , irrigazione

- area scoperta esclusiva , recintata , a verde/parcheggio

( solo opere soprassuolo ) del mapp. 484/9 .

= mq. 2582 ,00 x 0,04 = mqe. 103,28

---

Tornano = mqe. 496,64 – arrotondati a = mqe. 497,00

- mq. catastali di terreno agricolo - pascolo - = mq. 6.160,00

come da visure allegate , distinte per coltura/qualità ed opportunamente emendate (\*\*)

calcolati come segue :

- pascolo al mapp. 94 = mq. 1.920,00

- pascolo al mapp. 129 = mq. 4.240,00

---

Tornano catastali mq. 6.160,00

(\*\*)

N.B. sup. catastali al netto del sedime della ex strada ( posta a cavaliere del confine censuario tra i Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino ) ed attualmente risultata , in parte , inglobata di fatto nel compendio staggito e più precisamente nei mappali 484 di Erbusco e n° 94 di Cazzago S. Martino .

Lotto 3  
- Terreni Agricoli - Vigneto - Uliveto -



- mq. catastali di terreno agricolo - vigneto – uliveto = mq. 10.110

calcolati come segue :

Superfici come da visure allegate , distinte per coltura/qualità ed opportunamente emendate (\*\*)

- Uliveto al mapp. 17 = mq. 1.050
- Uliveto al mapp. 19 = mq. 3.510
- Uliveto al mapp. 20 = mq. 270
- Vigneto al mapp. 21 = mq. 2.580
- Vigneto al mapp. 485 = mq. 2.700

con stralcio della parte di vigneto , non coltivata e non coltivabile ed occupata dalla strada interpodereale interna del compendio staggita che risulterà gravata da servitù di transito a favore dei futuri Lotti 1 e 2 . e , per la parte in lato Nord , anche a terzi estranei alla procedura .

mq. 2.742 ,00 – 442 ,00 ) = torna la sup. catastale netta coltivabile = mq. 2.700,00

-----  
Tornano catastali mq. 10.110

(\*\*)

N.B. sup. catastali al netto del sedime della ex strada ( posta a cavaliere del confine censuario tra i Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino ) ed attualmente risultata , in parte , inglobata di fatto nel compendio staggito e più precisamente nel mappale n° 21 di Erbusco .

Considerati :

- le caratteristiche intrinseche/estrinseche degli immobili avanti descritti
- la ubicazione periferica dei fabbricati posti in zona collinare della Franciacorta , scarsamente edificata con costruzioni isolate
- la ubicazione isolata e periferica dei terreni e relativi annessi , nonché le ridotte possibilità di accesso carraio e transitabilità al loro interno
- i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dal mercato immobiliare locale per i fabbricati simili non vetusti e ben costruiti
- le ridotte dimensioni dei terreni agricoli staggiti che ,se anche ben condotti ed in piena produzione , non permettono una adeguata redditività
- le indicazioni commerciali reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare gli odierni valori unitari/mq. di mercato per i fabbricati

- Per i fabbricati :

- “ Metodo del Confronto di Mercato “ ( Market Comparison Approach - MCA - ) utilizzando beni che risultano simili e/o comparabili con quanto oggetto della presente Relazione estimativa , ubicati anche nei centri abitati limitrofi , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei dedicati siti Web , presentano maggiori affinità per consistenza , caratteristiche tipologiche , qualità e stato di manutenzione con le U.I.U. staggite . più precisamente :

- > Fabbricati Residenziali unifamiliari

- Per i Terreni

- Metodo pluriparametrico secondo i Valori dei Terreni Agricoli rilevati dalla CCIAA di Brescia ( Vedi ProBrixia , Listino Borsa Immobiliare di Brescia ) con espressa esclusione dei VAM – Valori



Agricoli medi – espressi dalla Agenzia delle Entrate e quelli indicati dalla Commissione Provinciale di Brescia, ritenuti non aderenti alla realtà del mercato ed utilizzati prevalentemente per la definizione di controversie legali con le P.A. e per transazioni giudiziali nonché destinati usualmente al calcolo delle sole Indennità di Esproprio, si procede come in appresso:

- scartati i valori agricoli medi, VAM per le motivazioni che precedono
- assunti i valori unitari/Ha riportati nel listino della Borsa Immobiliare di Brescia per l'Anno 2021 e relativi ai Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino – vedi visure ai nn. 73652 e 73653 del 15/10/2021

In comune di Erbusco

Prevalente VIGNETO DOC = Valore unitario max = 230.000/Ha

In Comune di Cazzago S. Martino

Prevalente SEMINATIVO irriguo = Valore unitario max = 135.000/Ha

- Valori intesi come di massimo livello qualitativo -

Vengono applicati i parametri/coefficienti di stima variabili e di comparazione nonché quelli in base alla qualità di coltura accertata in loco per i vari siti agricoli oggetto di valutazione ritenuti utili per la determinazione del più probabile ed attuale Valore di mercato in regime di ordinarietà

Pertanto la qualità finale di coltura viene calcolata con la applicazione ponderata degli indicatori variabili da fondo a fondo (previsti dalla Tabella B157A dell'Osservatorio dei Valori Agricoli di Brescia -) e riferiti a ciascuna delle seguenti caratteristiche premianti riscontrate con visite e sopralluoghi del 13/04 - 21/09 - 02/11 e 09/11 /2021; più precisamente si procede come in appresso:

Per le colture in comune di Erbusco

- Vigneto – Uliveto = €. 197.200/ha, compreso il soprassuolo così calcolato

- Forma - Irregolare = K 0,95
- Giacitura - Acclive = K 0,95
- Ampiezza - Medio appezzamento = K 1,00
- Accesso - poco agevole = K 0,95

Ottenendo il seguente e puntuale valore unitario:

€/ha ( 230.000,00 x 0,95 x 0,95 x 1,00 x 0,95 ) = €. 197.200/ha

Per le colture in comune di Cazzago S. Martino - Seminativo irriguo = €. 90.250 /ha così calcolato

- Forma - Irregolare = K 0,95
- Pianeggiante - pianeggiante e = K 1,00
- Ampiezza - Piccolo appezzamento = K 0,95
- Accesso - sufficiente = K 1,00

Ottenendo il seguente e puntuale valore unitario:

€/ha ( 135.000,00 x 0,95 x 1,00 x 0,95 x 1,00 ) = €. 90.250/ha



LOTTO - 1 - Villino Padronale  
con autorimessa , piscina , giardino



- 1/1 - Fabbricato Residenziale

già abituale abitazione dell' 'esecutato ed attualmente poco utilizzata.

Richiamata la consistenza precedentemente assunta pari a = mqe. 557,00

- 1° bene comparabile - sito in Erbusco Fraz. Villa
- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 230,00
  - Offerto a = €. 595.000,00 - sconto 3 % sul prezzo rilevato
- 2° bene comparabile - sito in Erbusco fraz. Zocco
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 220,00
  - Offerto a = €. 648.000,00 - sconto 5% sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in Erbusco , Fraz Pederghano
  - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 408
  - Offerto a = €. 980.400 - sconto 2 % sul prezzo rilevato

Come da tabelle di calcolo multiparametrico allegate si assume il Valore attuale Lordo di Stima  
Del fabbricato Residenziale pari a = €. 1.373.000,00

1/2 – Piccolo vigneto

Richiamati :

- la consistenza catastale emendata precedentemente assunta pari a Ha.00.28.00
- il valore unitario puntuale assunto per la qualità finale della coltura pari a €. 197.200,00/ha  
si ottiene :

€. ( 197.200,00/10.000 x 2800 ) = €. 55.216, 00 arrot. a = €. 55.000/00

Si assume il Valore Attuale Lordo di Stima del Vigneto pari a = 55.000,00

Pertanto

IL VALORE ATTUALE LORDO ( \*\*\* ) DI MERCATO  
dell' intero della piena proprietà del LOTTO 1  
assomma a complessivi € 1.428.000,00 ( \*\*\* )  
( Diconsi Un Milione e Quattrocentototomila Euro )

calcolato come in appresso :

- 1/1 – Valore del Fabbricato Residenziale con accessori = €. 1.373.000,00
- 1/2 – Valore del piccolo vigneto = €. 55.000,00

-----  
Torna il Valore complessivo pari a = €. 1.428.000,00  
( \*\*\* )

N. B. Valore al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al  
successivo punto -G/2)



LOTTO - 2 - Scuderia con annessi



- 2/1-Fabbricati Agricoli

destinati ad AGRICOLTURA e CENTRO IPPICO con Scuderia e servizi , dismessi , attualmente non utilizzati ; in parte ( al p.terra ) ultimati ed in parte ( al p. primo ) ancora al rustico con pertinenze esclusive scoperte destinate a verde/parcheggio

Richiamata la consistenza precedentemente assunta pari a = mqe. 497,00

- 1° bene comparabile - sito in Rovato

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe.440,00

- Offerto a = € . 320.000,00 - sconto 3 % sul prezzo rilevato

- 2° bene comparabile - sito in Cazzago S. Martino

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 450,00

- Offerto a = € . 360.000,00 - sconto 3% sul prezzo rilevato

- 3° bene comparabile - sito in Adro

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 450,00

- Offerto a = € . 340.000,00 - sconto 3 % sul prezzo rilevato

Come da tabelle di calcolo multiparametrico allegate si assume il Valore attuale Lordo di Stima del fabbricato Agricolo pari a = € . 379.000,00

- 2/2 - Terreni agricoli a pascolo

con annessi capannina in legno e campi in sabbia per attività equestri ; entità immobiliari dismesse e poco utilizzate

Richiamati :

- la consistenza catastale emendata precedentemente assunta pari a Ha.00.61.60

- il valore unitario puntuale assunto per la qualità finale della coltura pari a € . 90.250,00/ha si ottiene :

€ . ( 90.250,00/10.000 x 6.160 ) = € . 55.594,00 arrotond. a = € . 56.000/00

Si assume il Valore Attuale Lordo di Stima del pascolo pari a = 56.000,00

Pertanto

IL VALORE ATTUALE LORDO ( \*\*\* ) DI MERCATO  
dell' intero della piena proprietà del LOTTO 2  
assomma a complessivi € 435.000,00 ( \*\*\* )  
( Diconsi Quattrocentotrentacinquemila Euro )

calcolato come in appresso :

- 1/1 – Valore del Fabbricato Agricolo con accessori = € . 379.000,00

- 1/2 – Valore del pascolo ed annessi = € . 56.000,00

-----  
Torna il Valore complessivo pari a = € . 435.000,00

( \*\*\* )

N. B. Valore al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al successivo punto -G/2)



LOTTO - 3 -Terreni agricoli destinati a Vigneto/Uliveto

- Entità Colturali – Vigneto – Uliveto ben condotte ed in piena produzione ,  
Richiamati :
- la consistenza catastale emendata precedentemente assunta pari a Ha. 1.01.10
- il valore unitario puntuale assunto per la qualità finale della coltura pari a €. 197.200/ha  
si ottiene :  
 $€. 197.200,00/10.000 \times 10.110 ) = €. 199.369,00$  arrotondato a  $€. 200.000/00$   
Pertanto si assume

IL VALORE ATTUALE LORDO ( \*\*\* ) DI MERCATO  
dell' intero della piena proprietà del LOTTO 3  
assomma a complessivi € 200.000,00 ( \*\*\* )  
( Diconsi Duecentomila Euro )

( \*\*\* )

N. B. Valore al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al  
successivo punto -G/2)

---

Riepilogando ,  
si assume il

VALORE ATTUALE LORDO ( \*\*\* ) DI MERCATO  
della piena proprietà dell' INTERO COACERVO pignorato a  
- OMISSIS-  
pari a € 2.063.000,00 ( \*\*\* )  
( Diconsi Due Milioni e Sessantatremila Euro )

calcolato come in appresso :

- Valore del Lotto 1 = €. 1.428.000,00
- Valore del Lotto 1 = €. 435.000,00
- Valore del Lotto 1 = €. 200.000,00

---

Torna il Valore complessivo pari a = €. 2.063.000,00

( \*\*\* )

N. B. Valore al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al  
successivo punto -G/2)

---

- G/1-Bis ) - Determinazione del Valore lordo di Mercato delle singole quote pignorate  
considerate in piena proprietà .

Non pertinente per il caso di Specie.



- G/2) - Operare le opportune detrazioni ( in ragione percentuale ) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione ( prescindendo dalla ev. opponibilità ) , stato di conservazione dell ' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie restano ancora da calcolare :

**- A) - i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata** , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale . Pertanto considerati gli oneri/costi accessori suddetti , nonché il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa , si ritengono equi :

- Deprezzamento per Vendita Forzata pari al 6 %
- Costi/Oneri per la gestione della procedura pari al 2%

**- B) - i costi/oneri per la regolarizzazione Urbanistica , Edilizia e Paesaggistica** e per ottenere la Agibilità/Abitabilità degli immobili Staggiti , come descritti e riportati nelle Allegate Tabelle di calcolo che riportano i seguenti Valori :

- Lotto di Vendita n° 01 = €. 17.066,00
- Lotto di Vendita n° 02 = €. 5.520,00
- Lotto di Vendita n° 03 = €. – nessun onere

**- C) -Demolizioni e riduzione in pristino ( reductio in pristinum )** per riportare , per quanto possibile , lo stato dei luoghi nella condizione corrispondente a quanto già autorizzato . Vedi computo metrico Estimativa allegato .

- Lotto di Vendita n° 02 = €. 50.500,00

Si ottiene il più probabile

**Valore di REALIZZO FINALE dell ' intero Compendio Staggito**  
**€. 1.825.000,00**

**( Diconsi Un Milione e Ottocentoventicinquemila Euro )**

così conteggiato

- Lotto di Vendita n° 01 = €. 1.297.000,00
- Lotto di Vendita n° 02 = €. 344.000,00
- Lotto di Vendita n° 03 = €. 184.000,00

Tornano totali = €. 1.825.000,00

**- Lotto di Vendita n° 01**

- Deprezzamento = €. 1.428.000,00 x 0,06 = €. 85.680,00
- Costi della procedura = €. 1.428.000,00 x 0,02 = €. 28.560,00
- Oneri per Sanatorie ( vedi Tabella ) = €. 17.066,00

Totale Detrazioni = €. ( 85.680 + 28.560 + 17.066 ) €. 131.306,00

Si ottiene il **Valore finale di realizzo pari a = €.1.297.000,00**

€. ( 1.428.000,00 – 131.306,00 ) = €.1.296.694,00 arrotondato a = €. 1.297.000,00





### - Lotto di Vendita n° 02

- <u>Deprezzamento</u>	= €. 435.000,00 x 0,06 = €. 26.100,00
- <u>Costi della procedura</u>	= €. 435.000,00 x 0,02 = €. 8.700,00
- <u>Oneri per Sanatorie</u> ( vedi Tabella )	= €. 5.520,00
- <u>Oneri per "reductio in pristinum</u> ( Vedi computo Allegato )	= €. 50.500,00

-----  
Totale Detrazioni = €.(26.100 +8.700 + 5.250 + 50.500 ) = €. 90.820,00

Si ottiene il **Valore finale di realizzo pari a = €. 344.000,00**

€. ( 435.000,00 – 90.820,00 ) = €.344.180,00 arrotondato a = €. 344.000,00

- ( \*\*\* ) Lotto di Vendita n° 02 - bis per assegnatario AZIENDA VITIVINICOLA

- <u>Deprezzamento</u>	= €. 435.000,00 x 0,06 = €. 26.100,00
- <u>Costi della procedura</u>	= €. 435.000,00 x 0,02 = €. 8.700,00
- <u>Oneri per Sanatorie</u> ( vedi Tabella )	= €. 5.520,00
- <u>Oneri per "reductio in pristinum</u>	= €. -----

-----  
Totale Detrazioni = €.(26.100 +8.700 + 5.250 ) = €. 40.320

Si ottiene il **Valore finale di realizzo pari a = €. 395.000,00**

€. ( 435.000,00 – 40.320,00 ) = €.394.680 arrotondato a = €. 395.000,00

### - Lotto di Vendita n° 03

- <u>Deprezzamento</u>	= €. 200.000,00 x 0,06 = €. 12.000,00
- <u>Costi della procedura</u>	= €. 200.000,00 x 0,02 = €. 4.000,00
- <u>Oneri per Sanatorie</u> ( nessun onere )	= €. -----

-----  
Totale Detrazioni = €.( 12.000 + 4.000 ) €. 16. 000,00

Si ottiene il **Valore finale di realizzo pari a = €. 184.000,00**

€. ( 200.000,00 – 16.000,00 ) = €. 184.000,00

- G/3 ) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , l'importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell ' edificio .

Non pertinente pe il caso di specie trattandosi di Edificio solo **parzialmente abusivo per sopraelevazione non autorizzata , ma sanabile . (\*\*\* )**

Con ciò il Tecnico sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente e fedelmente adempiuto allo incarico assegnatole, si sottoscrive, Con Osservanza  
Ciliverghe di Mazzano , 22/11/2021

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente  
(Arch. Viviana Botter)



Via Monte Coeli Aperti, 4 – 25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)  
Tel. 030 2120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600  
vivianabotter@botterassociati.it- p.i.03016680989-c.f.BTTVVN67T51BI57L



Viviana Botter  
Architetto

**ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI**

- All. n° 01 - Copia/estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 01/bis - Copia/estratto Istanza e Proroga deposito Relazione Tecnica Estimativa
- All. n° 03 - Copia/estratto Atti di Provenienza
- All. n° 04 - Copia/estratto Atto di Pignoramento
- All. n° 05 - Copia Nota di Trascrizione Pignoramento
- All. n° 05/bis - Copia Estratto istanza di Vendita
- All. n° 06 - Copia/estratto Certificazione Notarile Ventennale
- All. n° 07 - Copia/estratto Visure/Ispezioni Ipotecarie
- All. n° 08 - Copia Estratto di mappa Comune Erbusco
- All. n° 08/bis - Copia Estratto di mappa Comune Di Cazzago S. Martino
- All. n° 09 - Copia Planimetrie catastali immobile Lotto 1 con elenco subb. assegnati
- All. n° 10 - Copia Planimetrie catastali immobili Lotto 2 con quadro d 'insieme ed elenco subb. assegnati
- All. n° 11 - Copia Estratto di mappa da GEO Portale immobili Lotto 3
- All. n° 12 - Copie Visure ed ispezioni Catastali storiche , per soggetto e per Immobile
- All. n° 13 - Copia Richiesta accesso agli Atti Comune di Erbusco
- All. n° 14 - Copia Richiesta e C.D.U. terreni in Comune di Erbusco
- All. n° 15 - Copia Richiesta e C.D.U. Comune di Cazzago S. Martino
- All. n° 16 - Copia/estratto Deposito Trascrizione Tacita Eredità Sig. Marini Luciano
- All. n° 17 - Copie/estratti Concessioni/autorizzazioni Edilizie Immobili in Comune di Erbusco
- All. n° 18 - Copie/estratti elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie di Erbusco
- All. n° 20 - Copia/estratto N.T.A. Comune di Erbusco
- All. n° 21 - Copie/estratti Cartografie PGT Comuni di Erbusco e Cazzago S. Martino
- All. n° 21/bis - PGT - Variante n° 1 - Edifici in Zona Agricola - Schede Variate
- All. n° 22 - Copia/estratto Carta dei Vincoli del Comune di Erbusco
- All. n° 23 - Copia Estratto PROBRIXIA Valori Agricoli medi correnti in Erbusco
- All. n° 23/bis - Copia Estratto PROBRIXIA Valori Agricoli Medi correnti in Cazzago S Martino
- All. n° 24 - Copia Estratto PROBRIXIA Valori edifici Residenziali correnti in Erbusco
- All. n° 24/bis - Copia Estratto PROBRIXIA Valori edifici Produttivi correnti in Erbusco
- All. n° 25 - Copia Tabelle di Calcolo , Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Residenziale
- All. n° 26 - Copia Tabelle di Calcolo , Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Artigianale
- All. n° 27 - Copia Tabella/prospetto Oneri ,Costi e Sanzioni per i Lotti n° 01 e 02
- All. n° 28 - Copia Computo metrico Estimativo opere di demolizione/ripristino Lotto n° 02
- All. n° 29 - Progetto di Divisione dei tre Lotti di Vendita con relative servitù di transito
- All. n° 30 - Rilievo fotografico Villa Padronale - Lotto 1
- All. n° 30/1 - Rilievo fotografico Scuderia ed annessi - Lotto 2
- All. n° 30/2 - Rilievo fotografico Terreni - Vigneto e Oliveto - Lotto 3
- All. n° 31 - Ortofoto generale con viabilità locale
- All. n° 32 - Ortofoto distinte per cadaun lotto - Lotto n° 01 - n° 02 e n° 03
- All. n° 33 - Copia Estratto linee guida per modalità di calcolo sanzioni per assenza o difformità alla prescritta Autorizzazione Paesaggistica - Comune di Erbusco
- All. n° 34 - Copia estratto norme per Aziende Vitivinicole
- All. n° 35 - Copia e-mail di trasmissione della Relazione Tecnica Estimativa ad ANPE/Brescia

Ciliverghe di Mazzano , 22.11.2021

In Fedè  
Il Perito - Valutatore indipendente  
firmato  
(Arch. Viviana Botter)





Via Monte Coeli Aperti, 4 - 25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)  
Tel. 030 2120750 - Fax 030 2120767 - Cell 3273411600  
vivianabotter@botterassociati.it - p.i.03016680989 - c.f.BTTVVN67T51B157

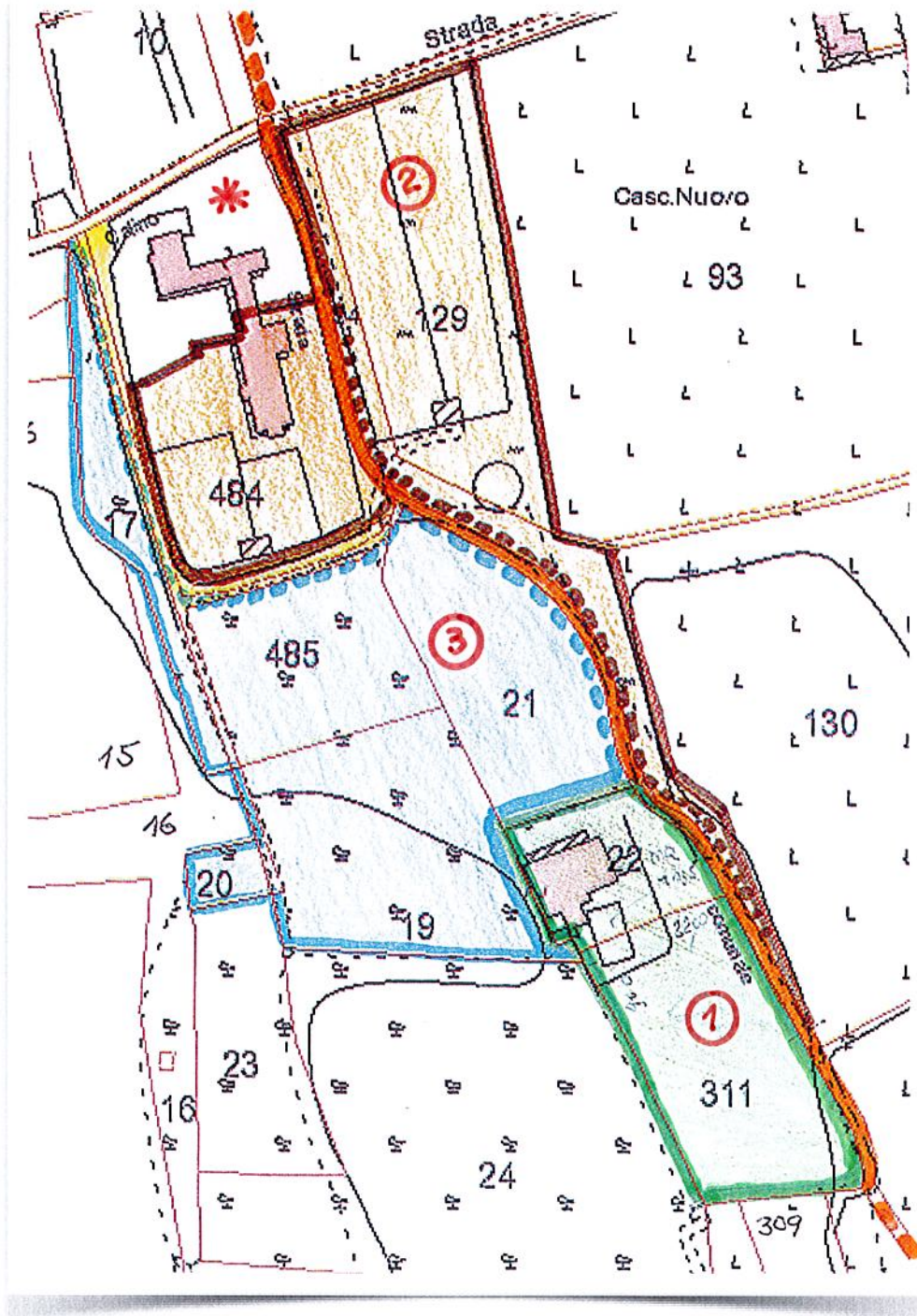


**Viviana Botter**  
**Architetto**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. n° 270/2020

**PROPOSTA DIVISIONALE e FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**  
IMMOBILI IN ERBUSCO - Via Iseo 86 ( già 62/A )



Segue " LEGENDA " a pagina 2

Via Monte Coeli Aperti, 4 - 25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)  
Tel. 030 2120750 - Fax 030-2120767 - Cell. 3273411600  
vivianabotter@botterassociati.it - p.i. 03016680989 - c.f. BTTVVN67T51B157

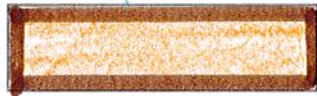




## LEGENDA



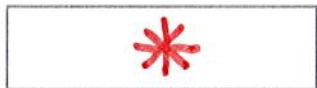
- LOTTO n° 01 - Villa Padronale con piscina e Vigneto



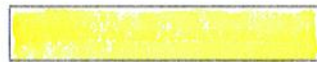
- LOTTO n° 02 - Scuderia con annessi  
e " paddock " in Cazzago S. Martino



- LOTTO n° 03 - Terreni agricoli - Vigneto e Uliveto



- EDIFICIO di Terzi estranei alla Procedura



- STRADA interpodereale interna privata , al servizio dell ' intero compendio staggito , gravata da servitù apparente , ma da costituire , di transito carraio e posa di servizi tecnologici sia interrati che aerei.



- CONFINI incerti non materializzati in sito



- TRACCIATO della ex strada Comunale per Calino inglobata nel compendio staggito , chiusa al transito ev. da Sdemanializzare



**Viviana Botter**  
**Architetto**

ALLEGATO N° 30  
LOTTO 1

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
E.I. n° 270/2020  
RILIEVO FOTOGRAFICO  
IMMOBILI IN ERBUSCO - Via Iseo 62/A  
Sopralluoghi del 13/04 - 21/09 - 02/11 e 09/11 /2021



**Lotto n° 01**  
**- Villa Padronale con piscina, " Cantina " e piccolo Vigneto**





Lotto n° 02

- Scuderia con Servizi ed annessi " paddock " e campi in sabbia

LOTTO-2





Lotto n° 03  
- Vigneti ed Uliveti , ben condotti ed in piena produzione





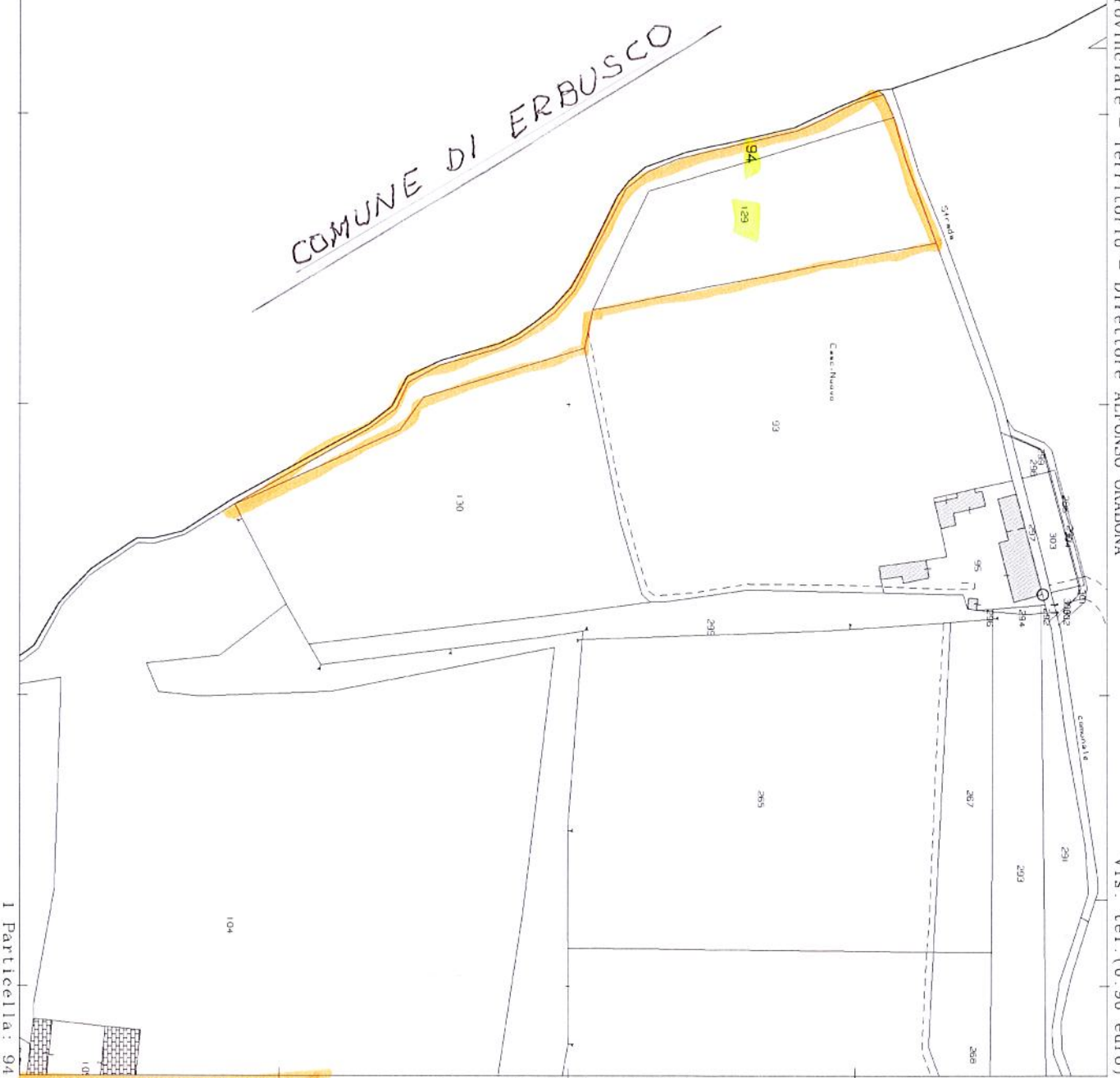
ALLEGATO N° 8 bis



COMUNE DI ERBUSCO

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO ORABONA

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 94

Comune: CAZZAGO SAN MARTINO  
Foglio: 5

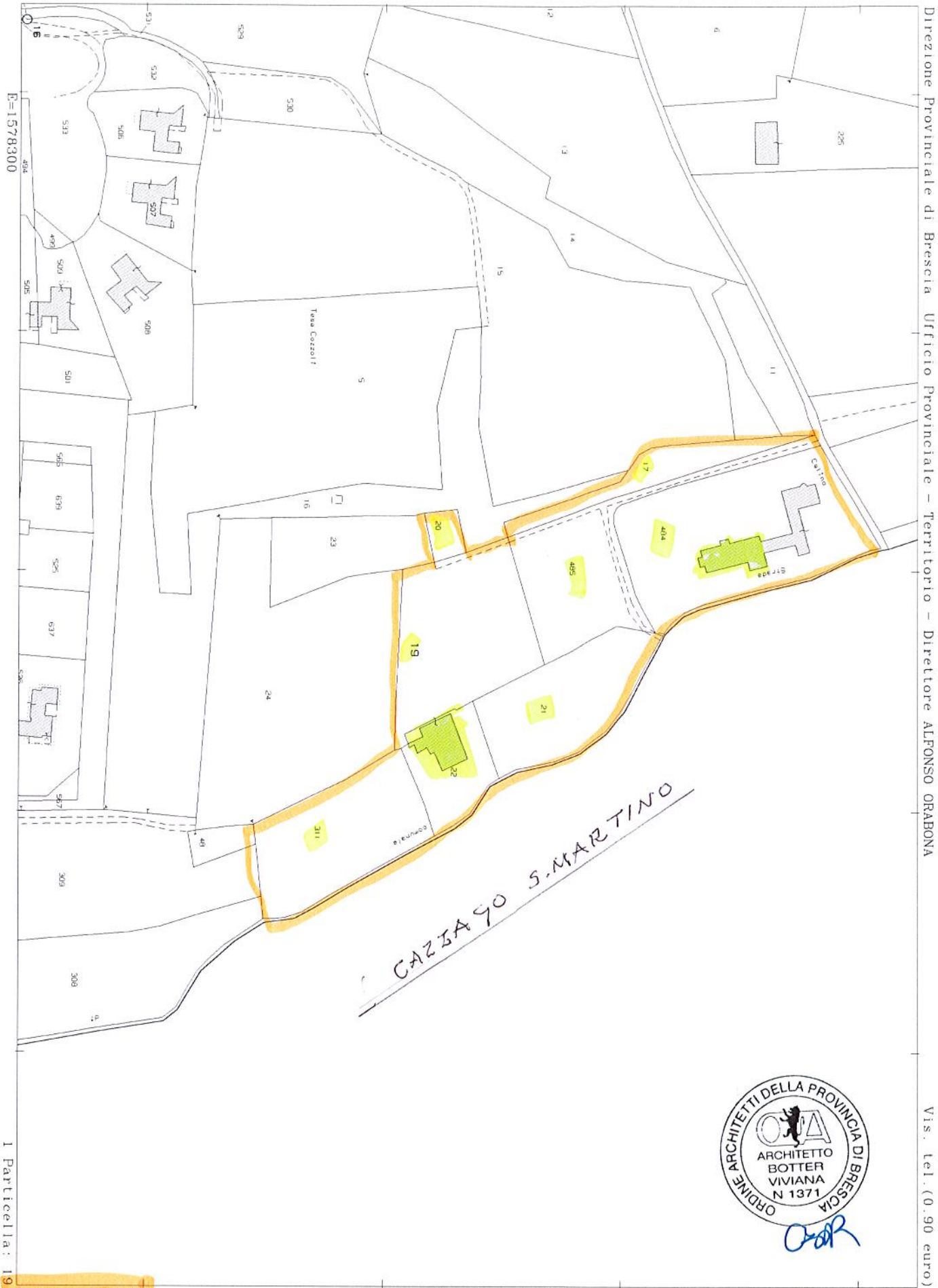
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Mar-2021 16:9:23  
Prot. n. T288294/2021

8/bis

N=5048800

E=1578300



Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO ORABONA

CAZZAGO S. MARTINO



Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 19

Comune: ERBUSCO  
Foglio: 35

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Mar-2021 16:13:22  
Prot. n. T290841/2021



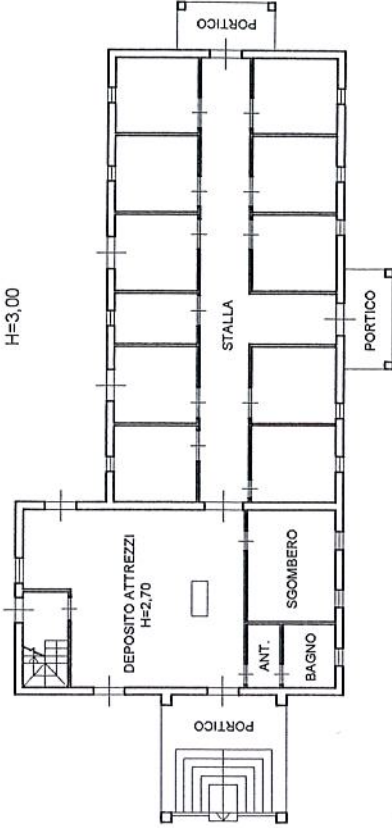


ALLEGATO N° **10**  
**LOTTO 2**



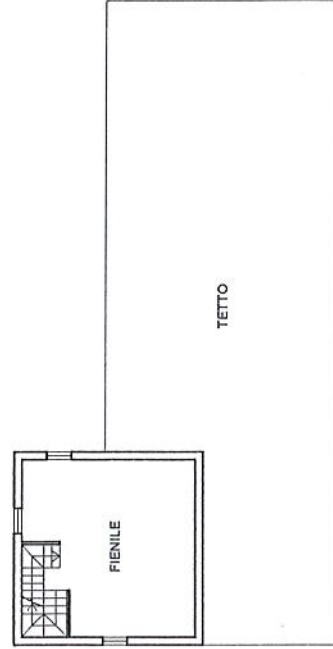
**PIANO TERRA**

H=3,00



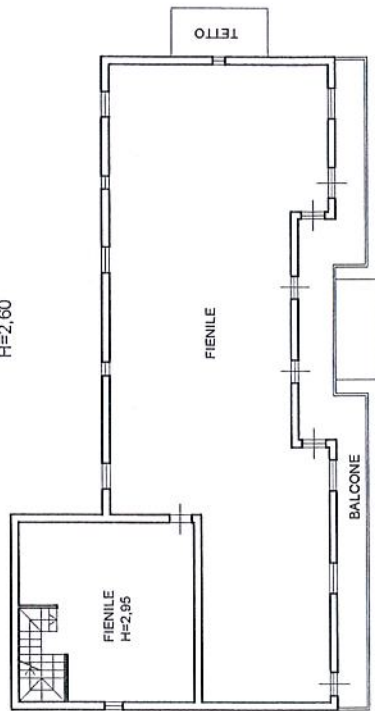
**PIANO SECONDO**

H=3,15



**PIANO PRIMO**

H=2,60



ALLEGATO N° 9

LOTTO 1

NORD



Compilata da:  
Belotti Tiziano Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Brescia N. 1819

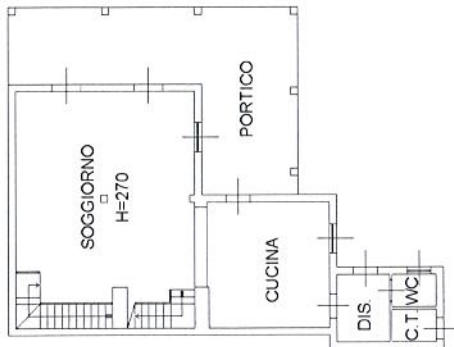
Identificativa Catastali:  
Sezione: NCT  
Foglio: 35  
Particella: 22  
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. BS0229387 del 30/05/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco  
Via Case Sparse Villa  
civ. SNC

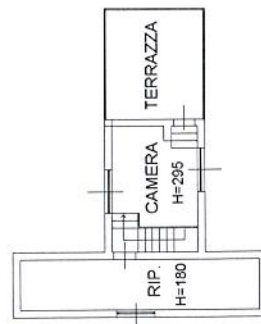
Agenzia del Territorio  
**CATASO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Brescia

Scheda n. 1  
Scala 1:200

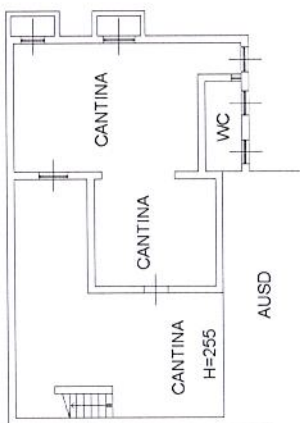
PIANO TERRA



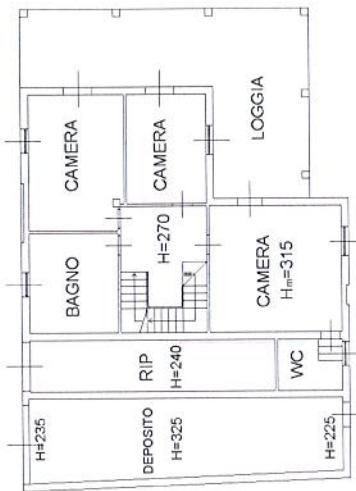
PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atto

Data: 11/03/2021 - n. T101250 - Richiedente: BTTBRN41P26B157E

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

inven. 01  
Cataso dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2021 - Comune di ERBUSCO (D421) - Sez. Urb. - NCT - Foglio: 35 - Particella: 22 - Subalterno: 1

VIA CASE SPARSE VILLA SNC piano: S1-T-1-2;

9



Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 35

Particella: 22

Subalterno: 2

Compilata da:  
Belotti Tiziano Alessandro

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Brescia

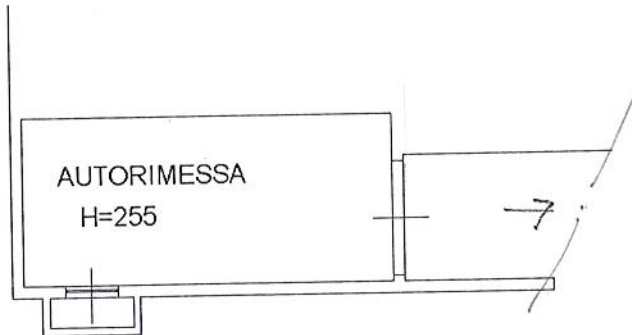
N. 1819

Scheda n. 1

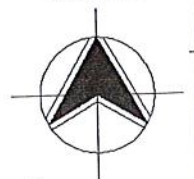
Scala 1:200

ALLEGATO<sup>o</sup> - 9  
LOTTO 1

PIANO INTERRATO



NORD



OK

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2021 - n. T101253 - Richiedente: BTTBRN41P26B157E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

11/03/2021 - Comune di Erbusco - Catastro di Erbusco (M211) - Scheda n. 1 - Sezione NCT - Foglio 35 - Particella 22 - Subalterno 2