



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

652-2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE:

Dott. Liana Zaccara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 25 MARZO 2022

Aggiornamento al 30 Maggio 2023

TECNICO INCARICATO: **MASSIMO PAGLIARI**
CF: PGLMSM58E19F471S

STUDIO ASSOCIATO
ING.DOMENICO LODA & ARCH.ING.MASSIMO PAGLIARI

- 25031 Capriolo – Bs – Via Cerese n. 65 – Tel-Fax 030/7460298 – st@lodapagliari.191.it – C.F. e P.IVA 03037270174 –

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 652-2020

A seguito di incarico conferito dal Giudice Liliana Zaccara del 01.02.2022 con il quale si nomina lo scrivente CTU affinché, compiuto l'accesso ai beni oggetto di pignoramento, provveda con esaustiva relazione alla definizione del quesito che si articola nei punti A-B-C-D-E-F-G come di seguito indicato, si provvede alla relazione della presente Perizia Estimativa.

L'accesso ai luoghi oggetto di perizia è stato effettuato con due sopralluoghi distinti:

- In data 2 febbraio 2022 alla presenza del Custode rag. Rivetti, previa comunicazione alle parti, sono stati visti gli immobili censiti al catasto fabbricati siti in Comune di Ceto, Via Breda n. 4 e via Piana n. 2/4, il tutto come da relazione di accesso ai luoghi redatta dal Custode in data 11/03/2022.
- In data 26 febbraio 2022 previa comunicazione alle parti e accompagnato da parte dell'esecutato, sono stati visti gli immobili censiti al catasto terreni siti in Comune di Ceto, posti in diverse località montane accessibili mediante mezzi idonei, il tutto come da relazione di accesso ai luoghi redatta dal Custode in data 03/03/2022.

Inoltre trattandosi di unità immobiliari costituite da fabbricati e terreni, con procedura informatizzata si è provveduto ad effettuare:

- Richiesta di accesso agli atti amministrativi in Comune di Ceto in data 11/02/2022 prot. 1058 **(ALLEGATO 1)**
- Richiesta di certificato di destinazione urbanistica CDU in Comune di Ceto in data 18/02/2022 prot. 1202 **(ALLEGATO 2)**

Risulta inoltre essere pendente la Causa Civile n. 450/2021 RG promossa con atto di citazione in appello - Corte di Appello di Brescia - da parte dell'esecutato e i confinanti Sigg. Apollonia – Zana, per quanto attiene l'immobile sito in Via Piana n. 2/4, e nello specifico per la parte catastalmente individuata dal sub. 11 **(Appello riportato in ALLEGATO 3)**

Il presente aggiornamento di perizia è dovuto a modifica di maggior dettaglio relativo alla PROVENIENZA nonché voce VINCOLI e GRAVAMI, con riferimento a tutti i lotti oggetto di perizia. Inoltre è stato introdotto il **LOTTO 12** costituito dall'ex mappale 967 Fg. 2 ora mapp. 5058 e 5059 Fg.3, contenuto nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Rossella Repetti in data 16/11/2020.

Vista inoltre l'Istanza di rideterminazione dei lotti del 29/11/2022 a firma dell'Avv. Rossella Repetti, si precisa che il Lotto 12 conformemente a quanto disposto in sede di istanza, lo stesso potrà essere accorpato al Lotto 3.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI E PROVENIENZA

La documentazione trasmessa e presente nel fascicolo di causa, appare completa e conforme a quanto prescritto dall'art. 567 del c.p.c. I beni pervenuti a parte debitrice [REDACTED] e oggetto di pignoramento per la quota che ne deriva, sono pervenuti:

- **per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,**
- **per successione testamentaria in morte di----- deceduta il 13/03/2012 registrata a Breno il 22/11/2012 n. 1038 vol. 9990 e trascritta il 17/12/2012 n. 7510/5943,**

come risulta dalla relazione del Notaio FRANCESCO TRAPANI in Ospitaletto - Brescia in data 23/11/2016.

La parte debitrice [REDACTED] è sposata con la Signora [REDACTED] in regime di separazione dei beni - come da dichiarazione resa dalle parti -, da data antecedente all'atto del presente pignoramento.

Trattandosi di più immobili suddivisibili per lotti e per diverse quote di comproprietà della parte eseguita, si riferisce ogni valutazione ai lotti come di seguito individuati, in conformità a quanto espresso nel quesito del Giudice **PUNTO F- FORMAZIONE DEI LOTTI**.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Trattasi di diverse unità immobiliari poste nel Comune di Ceto (Brescia) provenienti da due titoli successivi e quindi pervenute in quote frazionate di proprietà alla parte eseguita. Alcune di queste sono censite al catasto fabbricati, mentre altre sono censite al catasto terreni. Per maggior chiarezza si procede alla descrizione dei beni, per identificativi catastali, dai quali segue poi la determina della quota di proprietà riferita alla parte eseguita. Le quote di possesso di detti beni appaiono dall'istanza di vendita Avv. Rossella Rapetti in data 07/01/2021 e anche dal Verbale di Accesso ai Luoghi redatto dal custode in data 11/03/2022. **(ALLEGATO 4 visure ipotecarie e catastali)**

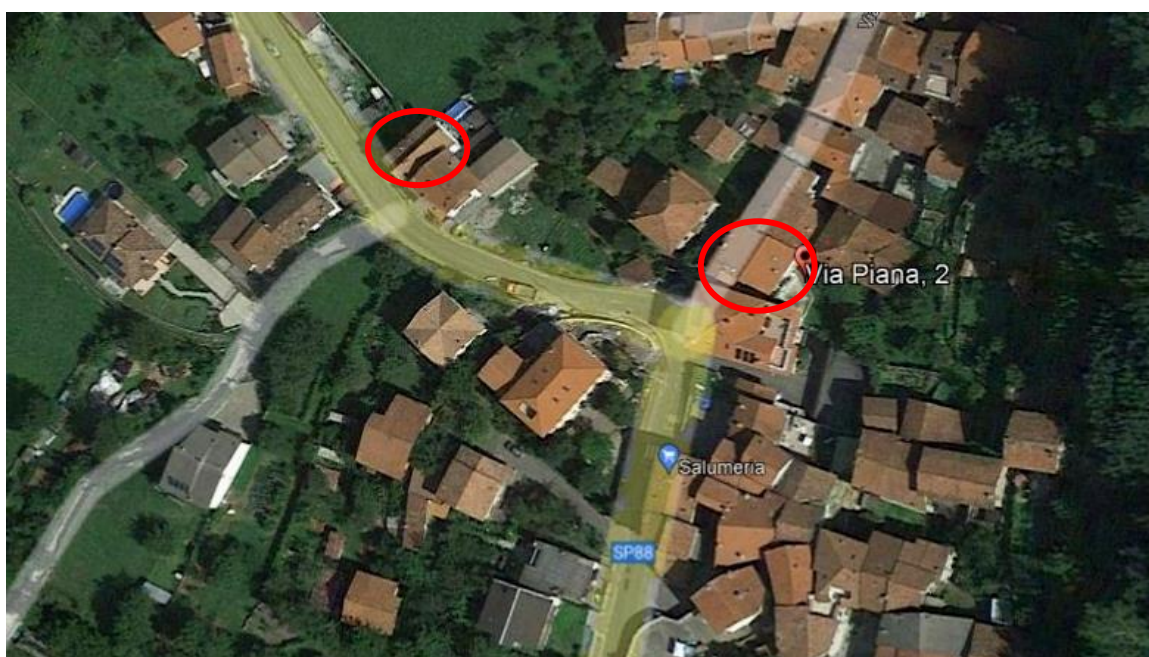


FOTO 1: vista georeferenziata del comune di Ceto. Immobili in Via della Breda n. 4 e via Piana 2/4

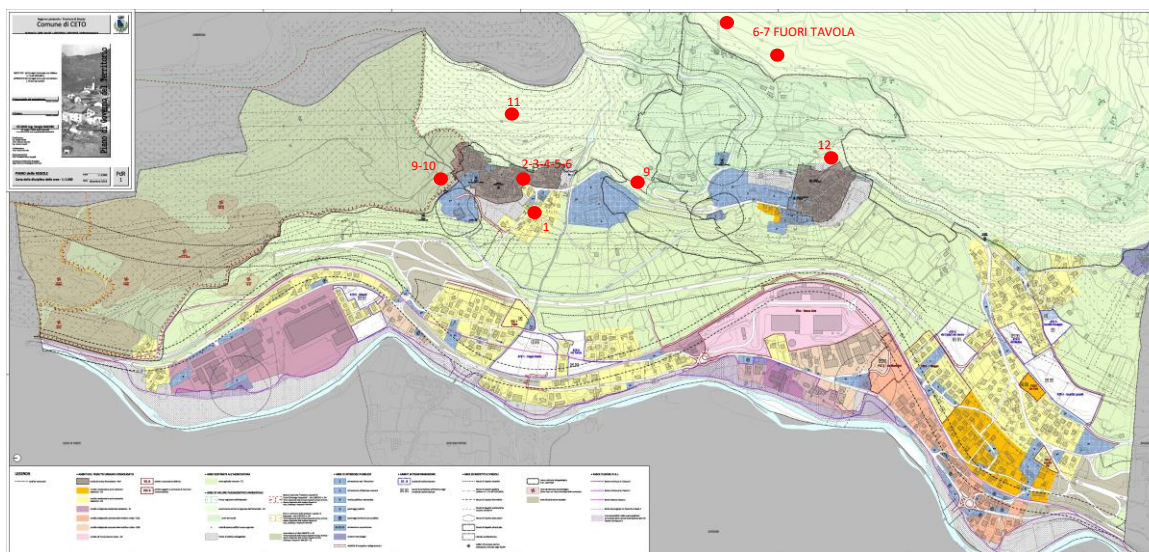


FOTO 2: estratto di PGT con individuazione dei 12 LOTTI oggetto di perizia

LOTTO 1 - Immobile residenziale in Ceto, via Breda n. 4

Trattasi di unità immobiliare posta nel centro abitato del Comune di Ceto – Località Nadro, in zona residenziale dotata di tutti i servizi comunali, avente accesso dalla pubblica strada. L'immobile è costituito da una villetta bifamiliare dotata di due appartamenti aventi accessi indipendenti dal cortile comune servito da accesso carrabile e pedonale. Il fabbricato si sviluppa a piano S1/T/1/2 e l'unità in oggetto è posta a piano terra per la parte cantina, mentre è a piano primo per la parte abitativa, collegata questa alla soffitta di secondo piano. Catastalmente l'immobile è censito come:

- **Fg. 1 mapp. 282 sub 6 - A2 - cl.1 - RC € 214.74**

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- P.E. N. 75 del 01/09/1965 – Licenza di costruzione per l'edificazione di una casa civile
- Certificato di abitabilità in data 12/01/1967
- Autorizzazione n. 751 del 21/04/1982 per opere di manutenzione straordinaria
- Autorizzazione n. 1604 del 10/06/1993 per opere di manutenzione straordinaria
- Autorizzazione n. 1522 del 18/05/1995 per opere di manutenzione straordinaria
- PDC in sanatoria n. 25 del 30/06/2014 per opere di realizzazione appartamento al secondo piano, aumento di superficie al piano primo, realizzazione di scala esterna per accesso all'appartamento di piano primo.
- CILA prot. 6031 del 31/08/2019 per opere di manutenzione straordinaria



FOTO 3: LOTTO 1 - vista georeferenziata del comune di Ceto in Via della Breda n. 4



FOTO 4-5: vista del fabbricato dalla Via Breda, lato ovest e sud

Gli infissi, le coperture e le facciate sono ben tenute così come le aree private destinate a cortile. Internamente le pavimentazioni sono in ceramica e i serramenti in alluminio con vetro isolante. Il riscaldamento è autonomo a gas metano, la casa è dotata di impianto elettrico in tutti gli ambienti, la cantina è pavimentata mentre il locale soffitta ha finitura al

rustico. Analizzata la situazione urbanistica così come descritta dal vigente PGT nella qual si vede che il fabbricato è classificato come ZONA B2 - AMBITO RESIDENZIALE SEMIESTENSIVO. Valutate le pertinenze di questa unità, non si ravvedono particolari variazioni dello stato di fatto, eccezione fatta per un parziale recupero ad uso abitativo del locale sottotetto che potrebbe, senza ampliamenti della sagoma esistente, l'inserimento di due vani abitativi oltre al servizio igienico.

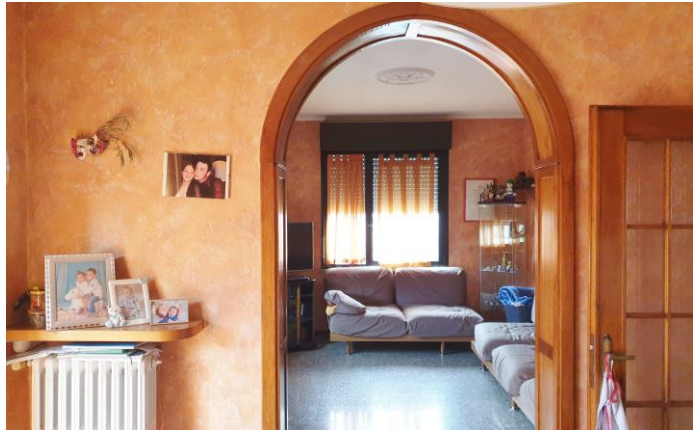


FOTO 6/7: locali cucina e soggiorno

Si evidenzia che le schede catastali rappresentano lo stato di fatto e sono coerenti con i provvedimenti autorizzativi rilasciati nel tempo e sopra indicati. Trattasi di appartamento quadrilocale dotato di ingresso, soggiorno e cucina, due camere da letto con servizio e balcone. Il generale stato di manutenzione è buono e conforme alle diverse fasi di esecuzione dei riscontrati provvedimenti edilizi.



FOTO 8/9/10: camere e bagno



FOTO 11/12/13: locali soffitta

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come **Foglio NCT/1, Mappale n. 282 sub. 6** è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per ABITAZIONI RECENTI DI VETUSTA' COMPRESA FRA 10 E 20 ANNI, si assume un valore medio pari a:

- **€/mq. 850,00** per l'appartamento e le sue adiacenze

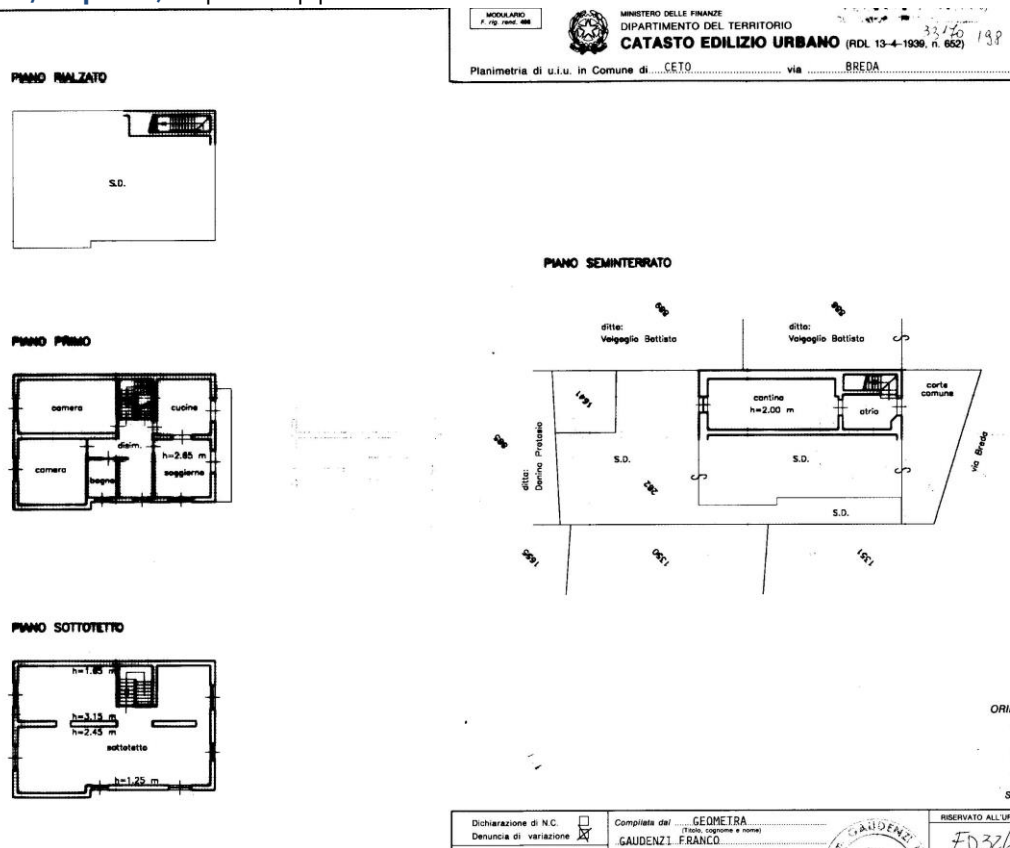


FOTO 14: estratto della scheda catastale

Valutazione della Superficie Commerciale:

- Piano seminterrato	mq.	48,00 x 0,40	= mq.	19,00
- Piano rialzato	mq.	6,00 x 0,50	= mq.	3,00
- Piano primo	mq.	100,00 x 1,00	= mq.	100,00
- Piano secondo soffitta	mq.	100,00 x 0,50	= mq.	50,00
- balcone P.1.	mq.	8,00 x 0,30	= mq.	2,00
- Cortile comune	mq.	20,00 x 0,10	= mq.	2,00
Totale Superficie Commerciale			= mq.	176,00

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
6	Appartamento S1 -PT-P1-2	176,00	850,00	€ 149.600,00	€ 149.600,00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/6**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduta il 13/03/2012 registrata a Breno il 22/11/2012 n. 1038 vol. 9990 e trascritta il 17/12/2012 n. 7510/5943,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): con riferimento alla relazione prodotta dal Custode rag. Rivetti, è possibile riscontrare che per tutti gli immobili, l'esecutato li occupa quale erede, in virtù di successione in morte del defunto padre -----, deceduto in data 10 giugno 2010, eredità accettata con atto in data 13 luglio 2021 che si allega alla presente Relazione, avente data anteriore al pignoramento (del 17 novembre 2020). Nell'atto di accettazione dell'eredità si certifica che l'esecutato è entrato in possesso degli immobili del de cuius in qualità di erede per oltre tre mesi dall'apertura della successione, e di avere compiuto atti che presupponevano la volontà di accettare l'eredità prima del decorso del decennio dal decesso. Detto ciò, anche questo immobile per la quota di spettanza è nelle disponibilità dell'esecutato. All'atto di sopralluogo lo scrivente è stato ulteriormente edotto dalla signora Simona Cantaluppi che gli occupanti del compendio pignorato in via Breda n. 4 risultano essere: Piano primo e sottotetto utilizzati in via precaria ed in assenza di apparente titolo dalla sig.ra e dalla sua famiglia.

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria e di seguito sinteticamente riportato:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono vincoli e oneri di natura condominiale.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile utilizzato in via precaria senza apparente titolo e in buona pace delle parti proprietarie e contraenti appartenenti al medesimo nucleo familiare, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 149.600,00/6

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà di 1/6 = € 24.933.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 2 - Immobile residenziale in Ceto, Via Piana n. 4 – P.T. - Fg. 1 mapp. 706 sub. 9

Trattasi di unità immobiliare posta nel centro abitato del Comune di Ceto – località Nadro, in zona residenziale dotata di tutti i servizi comunali, avente accesso dalla pubblica strada. L'immobile oggetto di perizia è costituito da appartamento a piano terra e fa parte di un fabbricato plurifamiliare formato da quattro piani fuori terra, senza piano interrato. Detto fabbricato è composto da tre appartamenti oltre a garage, parti comuni quali cortile, vano accessorio adibito a cantina e locale di sgombero, vano scala e ascensore da piano terra al piano terzo. Catastalmente l'immobile è censito come:

- **Fg. 1 mapp. 706 sub. 9 - A2 - cl.2 - vani 2.5 - RC € 104.58** con diritto alla parte comune individuata come sub. 5 – CT e ingresso comuni anche ai sub 10 e 11.

Il fabbricato è di antica formazione ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA in ristrutturazione prot. 3480 del 28/08/2010 – Denuncia di inizio attività per opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato.
- DIA in variante prot. 1559 del 12/04/2011 – Denuncia di inizio attività per opere in variante alla precedente DIA
- PDC IN SANATORIA N. 06/2012 del 16/05/2012 – SANATORIA per opere interne, modifica della sagoma e del volume del fabbricato in corso di ultimazione dei lavori precedentemente soggetti a DIA.
- SCIA PROT. N.3112 del 22/06/2013 – modifica partizioni per opere interne.

L'immobile è ad oggi sprovvisto di richiesta di certificato di agibilità, in quanto è in corso Atto di citazione in data 11/05/2012 da parte dei Sigg. Zana – Apollonia nei confronti dei Sigg. Cocchi - ----- comproprietari del bene, soggetto a Sentenza n. 619/2021 RG 13000326/12 Tribunale di Brescia - Causa civile n. 450/2021 - Appello avverso alla sentenza in data 19/04/2021.

Trattasi di appartamento bilocale con soggiorno-cucina, camera, bagno e disimpegno posto a piano terra, con due affacci dei quali il principale sulla pubblica via e il secondario con affaccio a sud verso il cortile facente parte dello stesso immobile. Gli infissi, le coperture e le facciate sono ben tenuti, così come lo spazio comune con altre u.i. destinato a ingresso. Internamente le pavimentazioni sono in ceramica i serramenti in legno al naturale con vetro isolante. Il riscaldamento è a gas metano comune alle altre u.i. e l'appartamento è dotato di impianto elettrico in tutti gli ambienti. Il generale stato di manutenzione è buono. Si evidenzia che la scheda catastale rappresenta lo stato di fatto ed è coerente con i provvedimenti autorizzativi rilasciati sopra indicati.

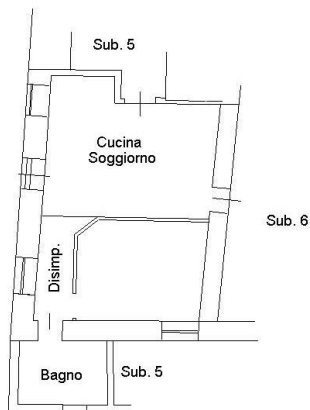


FOTO 15: estratto della scheda catastale



FOTO 16/17: vista del fabbricato dalla Via Breda, lato ovest e sud. Vista del fronte sud dal cortile interno

Analizzata la situazione urbanistica così come descritta dal vigente PGT nella qual si vede che il fabbricato è classificato come ZONA A, valutate le pertinenze di questa unità, non si ravvedono particolari variazioni dello stato di fatto.



FOTO 18/19: locali cucina / soggiorno

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come **Fg. 1 mapp. 706 sub. 9** è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per ABITAZIONI NUOVE CON VETUSTA' COMPRESA FRA 0 E 5 ANNI, si assume un valore medio pari a:

- **€/mq. 1350,00** per l'appartamento e le sue adiacenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

- Piano terra	mq.	60,00 x 1,00	= mq.	60,00
- Ingresso comune (quota di 1/3)	mq.	4,00 x 0,50	= mq.	2,00
Totale Superficie Commerciale			= mq.	62,00



FOTO 20/21: camere e bagno

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
9	Appartamento PT	62,00	1.350,00	€ 83.700.00	€ 83.700.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): con riferimento alla relazione prodotta dal Custode rag. Rivetti, è possibile riscontrare che per tutti gli immobili, l'esecutato li occupa quale erede, in virtù di successione in morte del defunto padre -----, deceduto in data 10 giugno 2010, eredità accettata con atto in data 13 luglio 2021 che si allega alla presente Relazione, avente data anteriore al pignoramento (del 17 novembre 2020). Nell'atto di accettazione dell'eredità si certifica che l'esecutato è entrato in possesso degli immobili del de cuius in qualità di erede per oltre tre mesi dall'apertura della successione, e di avere compiuto atti che presupponevano la volontà di accettare l'eredità prima del decorso del decennio dal decesso. Detto ciò, anche questo immobile per la quota di spettanza è nelle disponibilità dell'esecutato. All'atto di sopralluogo lo scrivente è stato ulteriormente edotto dalla signora che l'occupante dell'appartamento pignorato in via Piana n. 2/4 risulta essere la signora proprietaria pro quota.

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono vincoli e oneri di natura condominiale

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - CONFORMITA' EDILIZIA: | CONFORME |
| - CONFORMITA' CATASTALE: | CONFORME |
| - CONFORMITA' URBANISTICA: | CONFORME |
| - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: | CONFORME |

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile utilizzato in via precaria senza apparente titolo e in buona pace delle parti proprietarie e contraenti appartenenti al medesimo nucleo familiare, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 83.700.00/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà di 1/9 = € 9.300.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 3 - Immobile residenziale in Ceto, Via Piana n. 4 – P.2/3. - Fg. 1 mapp. 706 sub. 10

Trattasi di unità immobiliare posta nel centro abitato del Comune di Ceto – località Nadro, in zona residenziale dotata di tutti i servizi comunali, avente accesso dalla pubblica strada. L'immobile oggetto di perizia è costituito da appartamento a piano primo e fa parte del fabbricato plurifamiliare di cui al LOTTO 2.

Catastalmente l'immobile è censito come:

- **Fg. 1 mapp. 706 sub. 10 - A2 - cl.2 – vani 5 - RC € 209.17** con diritto alla parte comune individuata come sub. 5 – CT e ingresso comuni anche ai sub 10 e 11, come sub. 6 – scale, ascensore, terrazzo, cantina e taverna comuni anche ai sub 10 e 11, come sub. 7– cortile comune anche ai sub 8 -10 e 11.

Il fabbricato è di antica formazione ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA in ristrutturazione prot. 3480 del 28/08/2010 – Denuncia di inizio attività per opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato.
- DIA in variante prot. 1559 del 12/04/2011 – Denuncia di inizio attività per opere in variante alla precedente DIA
- PDC IN SANATORIA N. 06/2012 del 16/05/2012 – SANATORIA per opere interne, modifica della sagoma e del volume del fabbricato in corso di ultimazione dei lavori precedentemente soggetti a DIA.
- SCIA PROT. N.3112 del 22/06/2013 – modifica partizioni per opere interne.

L'immobile è ad oggi sprovvisto di richiesta di certificato di agibilità, in quanto è in corso Atto di citazione in data 11/05/2012 da parte dei Sigg. Zana – Apollonia nei confronti dei Sigg. comproprietari del bene, soggetto a Sentenza n. 619/2021 RG 13000326/12 Tribunale di Brescia - Causa civile n. 450/2021 - Appello avverso alla sentenza in data 19/04/2021.

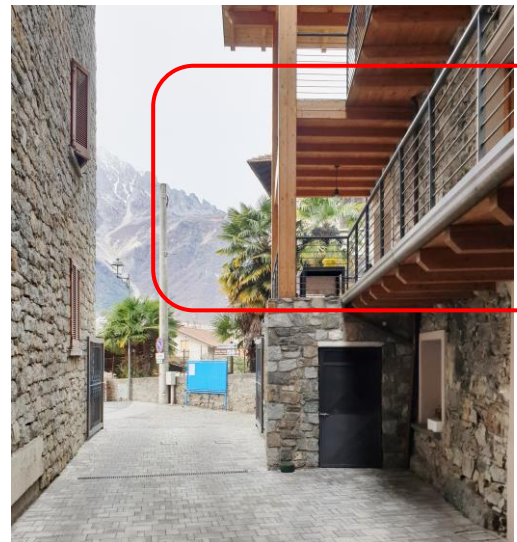


FOTO 22/23: vista del fabbricato dalla Via Breda, lato ovest e sud. Vista del terrazzo sud dal cortile interno.

Trattasi di appartamento quadrilocale con soggiorno-cucina, due camere, due bagni e disimpegno, portico e balcone esclusivo posto a piano primo, con tre affacci dei quali il principale sulla pubblica via, il secondario con affaccio a sud - cortile facente parte dello stesso immobile e il terzo verso cortili di altre proprietà. L'appartamento è servito da ascensore comune con il sub. 11 posto al piano soprastante e gode delle parti comuni costituite da ingresso, vano scale, cantina, taverna e cortile al piano terra.



FOTO 24/25: locali cucina / soggiorno

Gli infissi, le coperture e le facciate sono ben tenuti, così come lo spazio comune con altre u.i. destinato a ingresso. Internamente le pavimentazioni sono in ceramica i serramenti in legno al naturale con vetro isolante. Il riscaldamento è autonomo a gas metano e l'appartamento è dotato di impianto elettrico in tutti gli ambienti. Il generale stato di manutenzione è buono.

Si evidenzia che la scheda catastale rappresenta lo stato di fatto.

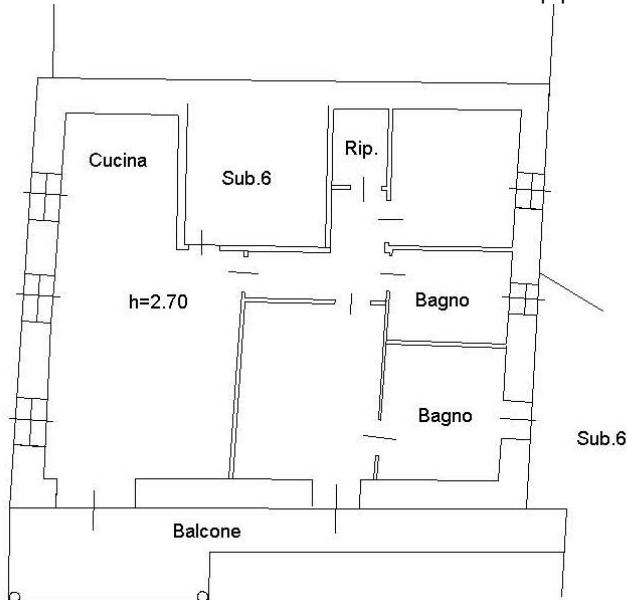


FOTO 26: estratto della scheda catastale



FOTO 27/28: camere

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come **Fg. 1 mapp. 706 sub. 10** è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per ABITAZIONI NUOVE CON VETUSTA' COMPRESA FRA 0 E 5 ANNI, si assume un valore medio pari a:

- **€/mq. 1350,00** per l'appartamento e le sue adiacenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

- Piano primo	mq.	120,00 x 1,00	= mq.	120,00
- portico e balcone	mq.	24,00 x 0,50	= mq.	12,00
- Ingresso comune (quota di 1/3)	mq.	4,00 x 0,50	= mq.	2,00
- cantina, lavanderia vani scala comuni (quota di 1/2)	mq.	32,00 x 0,50	= mq.	16,00
- Cortile comune (quota di 1/3)	mq.	16,00 x 0,10	= mq.	2,00
Totale Superficie Commerciale			= mq.	152,00

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
10	Appartamento PT	152,00	1.350,00	€ 205.200,00	€ 205.200,00

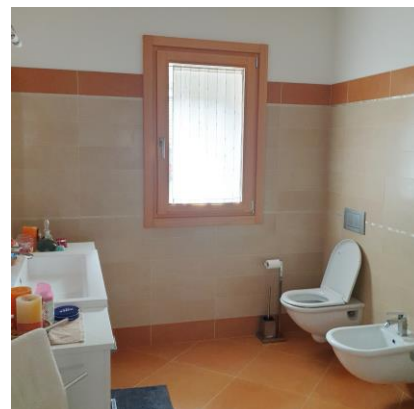


FOTO 29/30/31: portico e balcone di uso esclusivo – bagni a servizio dell'appartamento

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): con riferimento alla relazione prodotta dal Custode rag. Rivetti, è possibile riscontrare che per tutti gli immobili, l'esecutato li occupa quale erede, in virtù di successione in morte del defunto padre -----, deceduto in data 10 giugno 2010, eredità accettata con atto in data 13 luglio 2021 che si allega alla presente Relazione, avente data anteriore al pignoramento (del 17 novembre 2020). Nell'atto di accettazione dell'eredità si certifica che l'esecutato è

entrato in possesso degli immobili del de cuius in qualità di erede per oltre tre mesi dall'apertura della successione, e di avere compiuto atti che presupponevano la volontà di accettare l'eredità prima del decorso del decennio dal decesso. Detto ciò, anche questo immobile per la quota di spettanza è nelle disponibilità dell'esecutato. All'atto di sopralluogo lo scrivente è stato ulteriormente edotto dalla signora Simona Cantaluppi che l'occupante dell'appartamento pignorato in via Piana n. 2/4 risulta essere la signora ----- proprietaria pro quota e la sua famiglia.

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono vincoli e oneri di natura condominiale

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile utilizzato in via precaria senza apparente titolo e in buona pace delle parti proprietarie e contraenti appartenenti al medesimo nucleo familiare, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 205.200,00/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà di 1/9 = € 22.800.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione, se e solo le Sentenze di Appello richiamate in premessa confermassero la liceità di quanto realizzato e costruito, per quanto riguarda il porticato posto a lato sud.

LOTTO 4 - Immobilie residenziale in Ceto, Via Piana n. 4 – P.1. - Fg. 1 mapp. 706 sub. 11

Trattasi di unità immobiliare posta nel centro abitato del Comune di Ceto – località Nadro, in zona residenziale dotata di tutti i servizi comunali, avente accesso dalla pubblica strada. L'immobile oggetto di perizia è costituito da appartamento a piano secondo e terzo e fa parte del fabbricato plurifamiliare di cui al LOTTO 2.

Catastalmente l'immobile è censito come:

- **Fg. 1 mapp. 706 sub. 11 - A2 - cl.2 – vani 8.5 - RC € 335.58** con diritto alla parte comune individuata come sub. 5 – CT e ingresso comuni anche ai sub 10 e 11, come sub. 6 – scale, ascensore, terrazzo, cantina e taverna comuni anche ai sub 10 e 11, come sub. 7– cortile comune anche ai sub 8 -10 e 11.

Il fabbricato è di antica formazione ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA in ristrutturazione prot. 3480 del 28/08/2010 – Denuncia di inizio attività per opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato.
- DIA in variante prot. 1559 del 12/04/2011 – Denuncia di inizio attività per opere in variante alla precedente DIA
- PDC IN SANATORIA N. 06/2012 del 16/05/2012 – SANATORIA per opere interne, modifica della sagoma e del volume del fabbricato in corso di ultimazione dei lavori precedentemente soggetti a DIA.
- SCIA PROT. N.3112 del 22/06/2013 – modifica partizioni per opere interne

L'immobile è ad oggi sprovvisto di richiesta di certificato di agibilità, in quanto è in corso Atto di citazione in data 11/05/2012 da parte dei Sigg. Zana – Apollonia nei confronti dei Sigg. Cocchi - ----- comproprietari del bene, soggetto a Sentenza n. 619/2021 RG 13000326/12 Tribunale di Brescia - Causa civile n. 450/2021 - Appello avverso alla sentenza in data 19/04/2021.



FOTO 32: vista del fabbricato dalla Via Breda, lato ovest e sud. Vista del portico sud, dal cortile interno.

Trattasi di appartamento pentalocale con soggiorno-cucina, camera, bagno e disimpegno, portico e balcone esclusivo al piano secondo, tre camere, due bagni e

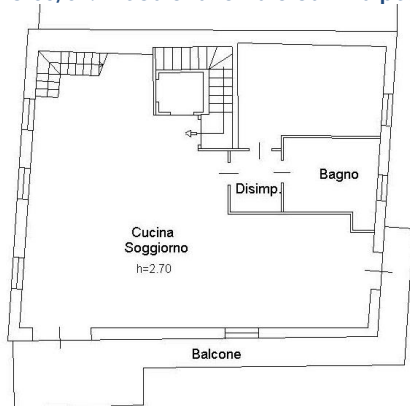
disimpegno al piano terzo. L'appartamento è dotato di tre affacci dei quali il principale sulla pubblica via, il secondario con affaccio a sud - cortile facente parte dello stesso immobile e il terzo verso cortili di altre proprietà. L'appartamento è servito da ascensore comune con il sub. 10 posto al piano sottostante e gode delle parti comuni costituite da ingresso, vano scale, cantina, taverna e cortile al piano terra.

Gli infissi, le coperture e le facciate sono ben tenuti, così come gli spazi in comune con altre u.i. destinate a ingresso, scale e ascensore, cantina, taverna e cortile al piano terra. Internamente le pavimentazioni sono in ceramica i serramenti in legno al naturale con vetro isolante. Il riscaldamento è autonomo a gas metano e l'appartamento è dotato di impianto elettrico in tutti gli ambienti. Il generale stato di manutenzione è buono.

Si evidenzia che la scheda catastale rappresenta lo stato di fatto.



FOTO 33/34: il locale taverna e cantina posti al piano terra in comune con il sub 10 a piano primo



PIANO TERZO

(SOTTOTETTO)

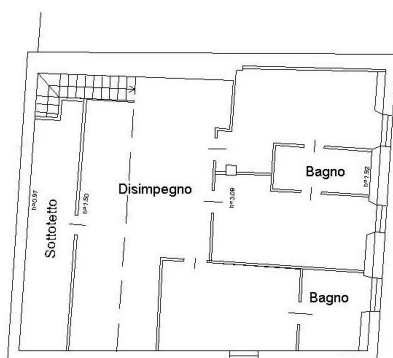


FOTO 35: estratto della scheda catastale



FOTO 36/37: il locale soggiorno a piano secondo



FOTO 38/39/40: il locale cucina, bagno e camera a piano secondo



FOTO 41/42: il locale disimpegno e camera a piano terzo

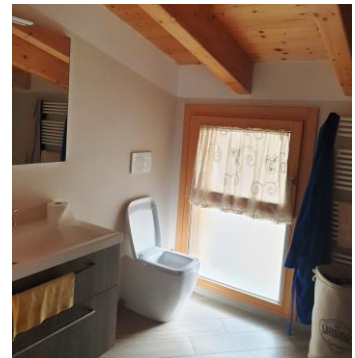
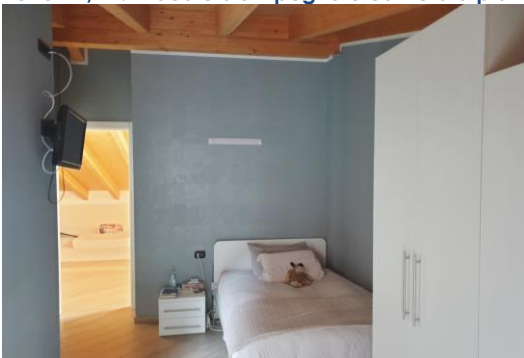


FOTO 43/44/45: il locale camera e 2 bagni a piano terzo

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come **Fig. 1 mapp. 706 sub. 11** è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di

Brescia dell'anno 2022 (Allegato per ABITAZIONI NUOVE CON VETUSTA' COMPRESA FRA 0 E 5 ANNI, si assume un valore medio pari a:

- **€/mq. 1350,00** per l'appartamento e le sue adiacenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

- Piano secondo	mq.	130,00 x 1,00	= mq.	130,00
- Piano terzo	mq.	100,00 x 0,80	= mq.	80,00
- portico e balcone	mq.	30,00 x 0,50	= mq.	15,00
- Ingresso comune (quota di 1/3)	mq.	4,00 x 0,50	= mq.	2,00
- cantina, lavanderia vani scala comuni (quota di 1/2)	mq.	32,00 x 0,50	= mq.	16,00
- Cortile comune (quota di 1/3)	mq.	16,00 x 0,10	= mq.	2,00
Totale Superficie Commerciale			= mq.	245,00

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
11	Appartamento PT	245,00	1.350,00	€ 330.750.00	€ 330.750.00



FOTO 46/47: portico e balcone di uso esclusivo a lato sud e a lato est.

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): con riferimento alla relazione prodotta dal Custode rag. Rivetti, è possibile riscontrare che per tutti gli immobili, l'esecutato li occupa quale erede, in virtù di successione in morte del defunto padre -----, deceduto in data 10 giugno 2010, eredità accettata con atto in data 13 luglio 2021 che si allega alla presente Relazione, avente data anteriore al pignoramento (del 17 novembre 2020). Nell'atto di accettazione dell'eredità si certifica che l'esecutato è entrato in possesso degli immobili del de cuius in qualità di erede per oltre tre mesi

dall'apertura della successione, e di avere compiuto atti che presupponevano la volontà di accettare l'eredità prima del decorso del decennio dal decesso. Detto ciò, anche questo immobile per la quota di spettanza è nelle disponibilità dell'esecutato. All'atto di sopralluogo lo scrivente è stato ulteriormente edotto dalla signora Simona Cantaluppi che l'occupante dell'appartamento pignorato in via Piana n. 2/4 risulta essere Il signor ----- proprietario pro quota e la sua famiglia.

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono vincoli e oneri di natura condominiale

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CAUSA PENDENTE
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile utilizzato in via precaria senza apparente titolo e in buona pace delle parti proprietarie e contraenti appartenenti al medesimo nucleo familiare, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 330.750.00/9:

- **Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà di 1/9 = € 36.750.00**

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione, se e solo le Sentenze di Appello richiamate in premessa confermassero la liceità di quanto realizzato e costruito, per quanto riguarda il porticato posto a lato sud e il piano terzo.

LOTTO 5 - Immobile residenziale in Ceto, Via Piana n. 4 – P.1. - Fg. 1 mapp. 706 sub. 8

Trattasi di unità immobiliare posta nel centro abitato del Comune di Ceto località Nadro, in zona residenziale dotata di tutti i servizi comunali, avente accesso dalla pubblica strada. L'immobile oggetto di perizia è costituito da autorimessa a piano terra e fa parte del fabbricato plurifamiliare di cui al LOTTO 2.

Catastalmente l'immobile è censito come:

- Fg. 1 mapp. 706 sub. 8 – C6 - cl.1 – mq. 46 - RC € 73.65 con diritto alla parte comune individuata come sub. 7– cortile comune anche ai sub 10 e 11.

Il fabbricato è di antica formazione ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA in ristrutturazione prot. 3480 del 28/08/2010 – Denuncia di inizio attività per opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato.
- DIA in variante prot. 1559 del 12/04/2011 – Denuncia di inizio attività per opere in variante alla precedente DIA
- PDC IN SANATORIA N. 06/2012 del 16/05/2012 – SANATORIA per opere interne, modifica della sagoma e del volume del fabbricato in corso di ultimazione dei lavori precedentemente soggetti a DIA.

L'immobile è ad oggi sprovvisto di richiesta di certificato di agibilità, in quanto è in corso Atto di citazione in data 11/05/2012 da parte dei Sigg. Zana – Apollonia nei confronti dei Sigg. Cocchi - ----- comproprietari del bene, soggetto a Sentenza n. 619/2021 RG 13000326/12 Tribunale di Brescia - Causa civile n. 450/2021 - Appello avverso alla sentenza in data 19/04/2021.

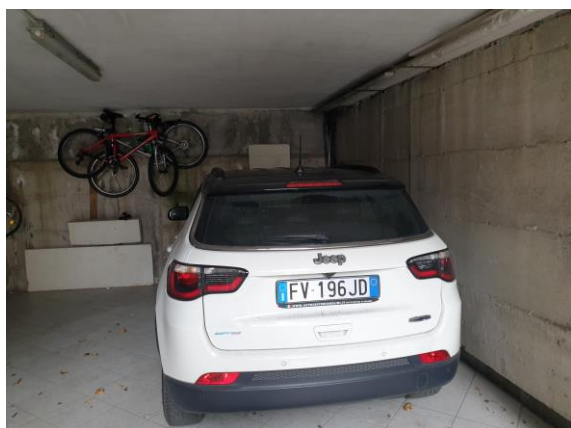


FOTO 48/49: vista interna del garage

Trattasi di garage per n. 3 posti auto al piano terra con comodo accesso dalla pubblica strada mediante cortile comune con altre due unità. Internamente il garage ha pavimentazioni in ceramica, pareti in getto a vista e soffitto piano intonacato. È dotato di impianto elettrico e il generale stato di manutenzione è buono.

Si evidenzia che la scheda catastale rappresenta lo stato di fatto.

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come **Fg. 1 mapp. 706 sub. 8** è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di

Brescia dell'anno 2022 (Allegato per ABITAZIONI NUOVE CON VETUSTA' COMPRESA FRA 0 E 5 ANNI, si assume un valore medio pari a:

- **€/mq. 1350,00** per l'appartamento e le sue adiacenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

- Pianoterra	mq.	60,00 x 0.50	= mq.	30.00
- Cortile comune (quota di 1/3)	mq.	16,00 x 0,10	= mq.	<u>2,00</u>
Totale Superficie Commerciale			= mq.	32,00

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
8	Appartamento PT	32,00	1.350,00	€ 43.200.00	€ 43.200.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

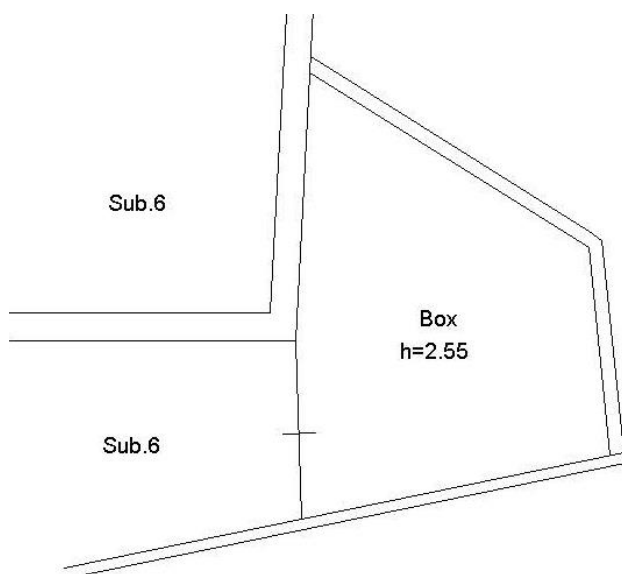


FOTO 50: estratto della scheda catastale

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): con riferimento alla relazione prodotta dal Custode rag. Rivetti, è possibile riscontrare che per tutti gli immobili, l'esecutato li occupa quale erede, in virtù di successione in morte del defunto padre -----, deceduto in data 10 giugno 2010, eredità accettata con atto in data 13 luglio 2021 che si allega alla presente Relazione, avente data anteriore al pignoramento (del 17 novembre 2020). Nell'atto di accettazione dell'eredità si certifica che l'esecutato è entrato in possesso degli immobili del de cuius in qualità di erede per oltre tre mesi dall'apertura della successione, e di avere compiuto atti che presupponevano la volontà di accettare l'eredità prima del decorso del decennio dal decesso. Detto ciò, anche

questo immobile per la quota di spettanza è nelle disponibilità dell'esecutato. All'atto di sopralluogo lo scrivente è stato ulteriormente edotto dalla signora Simona Cantaluppi che l'occupante dell'appartamento pignorato in via Piana n. 2/4 risulta essere Il signor ----- proprietario pro quota e la sua famiglia e dalla signora ----- proprietaria pro quota e la sua famiglia.

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono vincoli e oneri di natura condominiale

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile utilizzato in via precaria senza apparente titolo e in buona pace delle parti proprietarie e contraenti appartenenti al medesimo nucleo familiare, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 43.200.00/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà di 1/9 = € 4.800.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 6 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 1 mapp. 1376 – 1432 SUB1/2 – 2385 – 1708 – 1709 - 3377

Trattasi di unità immobiliari poste in zona montuosa comunale denominata STRADA COMUNALE DELLE POIE raggiungibile mediante mulattiera percorribile con fuoristrada o a piedi. La zona non è servita dai servizi comunali e il lotto ha accesso a lato nord dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale. Il lotto è costituito da un insieme di fabbricati deruti ad un piano fuori terra senza evidenza di piani interrati, dei quali si conservano le radici delle murature a secco, mentre le parti in elevazione e la copertura sono crollati.

La conformazione accorpata di questi mappali, la posizione lontana dal centro abitato, la mancanza di servizi e la destinazione urbanistica degli stessi, nonché gli stessi valori pro-quota di proprietà e di possesso, sono evidenze che giustificano la costituzione di unico lotto di valutazione, finalizzato alla determina del valore della Vendita Giudiziaria.

Fg. 1 mapp. 1376	- FD	- mq.	20
Fg. 1 mapp. 1432 sub 1	- FD	- mq.	20
Fg. 1 mapp. 1432 sub 2	- FD	- mq.	20
Fg. 1 mapp. 2385 sub1/2/3/4/5	- FD	- mq.	70
Fg. 1 mapp. 1708	- prato	- mq.	3110
Fg. 1 mapp. 1709	- prato	- mq.	3440
Fg. 1 mapp. 3377	- <u>prato</u>	- <u>mq.</u>	<u>3290</u>
Totale		- mq.	9.970

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in zona montana in area di valore Paesaggistico Ambientale – PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO E2 – e per gli immobili in tale area è consentita la ricostruzione dei fabbricati, finalizzata alla conservazione dei boschi e delle attività connesse.

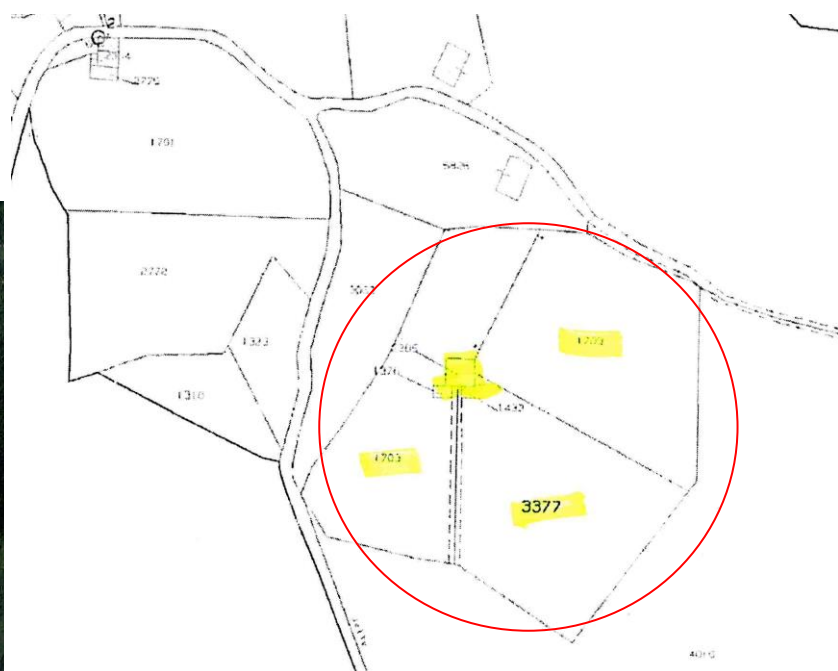
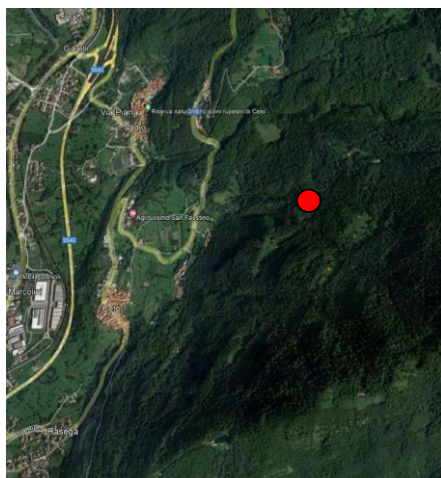


FOTO 51/52: vista georeferenziata del comune di Ceto e indicativa individuazione della zona montana nella quale è posto il Lotto 7 - Estratto catastale

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione per l'intero lotto come sopra catastalmente evidenziato, è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore massimo pari a:

- **€/mq. 3,00** per la destinazione prato e pertinenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale = mq. **9.970**

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
6	Terreni con destinazione prato	9970	3,00	€ 29.910.00	€ 29.910.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.



FOTO 53: vista dei prati e del fabbricato deruto posto al centro

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno – Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.



FOTO 54/55: vista dei prati posti ai margini del fabbricato

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 29.910.00 /9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà = € 3.323.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 7 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 1 mapp. 3410

Trattasi di unità immobiliari poste in zona montuosa comunale detta STRADA COMUNALE DEL PRATO raggiungibile mediante mulattiera percorribile con fuoristrada o a piedi. La zona non è servita dai servizi comunali e il lotto non ha accesso dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale, ma da sentieri che attraversano altre proprietà. Presenta inoltre forti pendenze nel piano della propria giacitura ed è particolarmente scosceso: inoltre è presente un processo di imboschimento del prato in quanto da tempo non oggetto di manutenzione.

La conformazione isolata di questo mappale rispetto agli altri facenti parte del compendio oggetto di stima, sono evidenze che giustificano la costituzione di unico lotto di valutazione, finalizzato alla determina del valore della Vendita Giudiziaria.

Fg. 1 mapp. 3410 - prato - mq. 1305

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in zona montana in area di valore Paesaggistico Ambientale – PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO E2 –

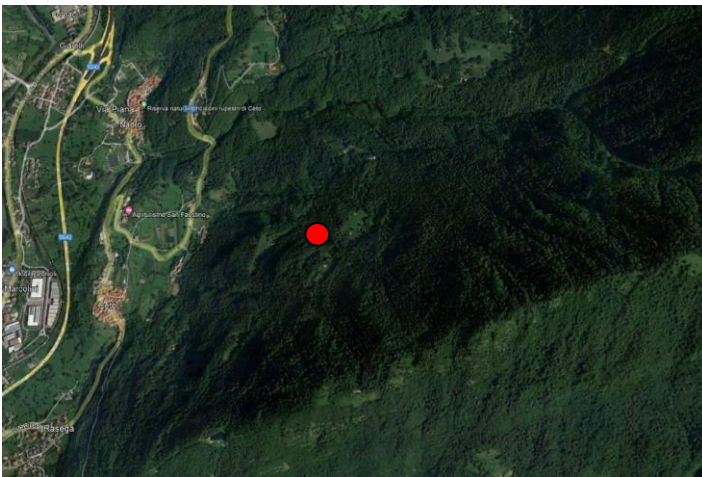


FOTO 56: vista georeferenziata del comune di Ceto e individuazione della zona montana nella quale è posto il Lotto 8

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione per l'intero lotto come sopra catastalmente evidenziato, è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore minimo pari a:

- **€/mq. 1.50** per la destinazione prato e pertinenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale

= mq.

1.305

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
7	Terreni con destinazione prato	1305	1.50	€ 1.958.00	€ 1.958.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato è pari a **2/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.

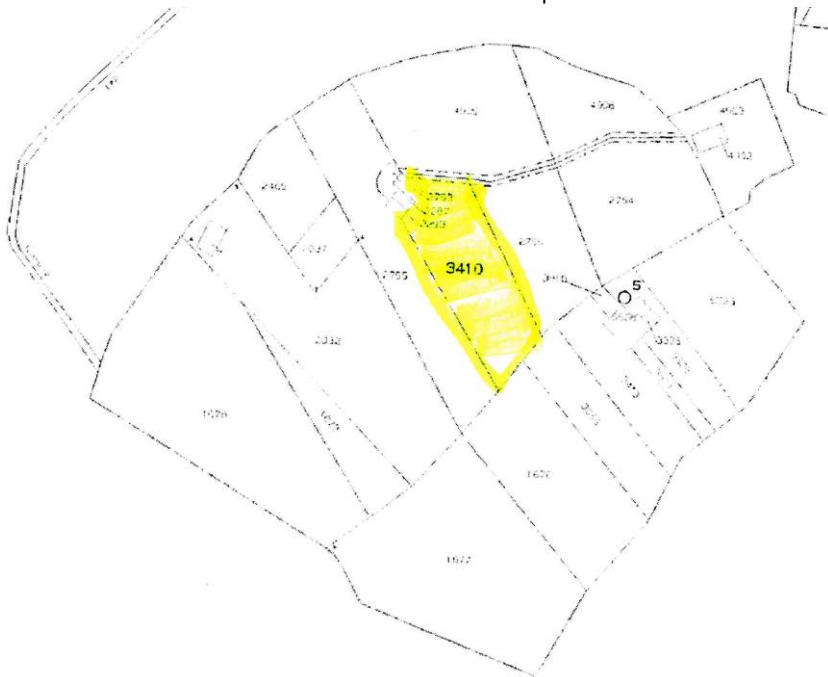


FOTO 57: estratto catastale



FOTO 58: rilievo fotografico con individuazione del Lotto 7

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 1.958.00 x 2/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà = € 435.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 8 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 1 mapp. 4718 - 4719

Trattasi di unità immobiliari poste in zona comunale IJN LOCALITA' SOREL prossima al centro abitato e raggiungibile mediante strada pubblica carrabile. La zona è servita dai servizi comunali e il lotto ha accesso dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale, mediante una ripida rampa inerbata percorribile da mezzi agricoli o a piedi. I due mappali sono parzialmente recintati. La conformazione di questi due mappali, di fatto riuniti in unico compendio privo di interruzioni fisiche e di recinzioni, sono evidenze che giustificano la costituzione di unico lotto di valutazione, finalizzato alla determina del valore della Vendita Giudiziaria.

Fg. 1 mapp. 4718	- prato	- mq. 460
Fg. 1 mapp. 4719	- prato	<u>- mq. 120</u>
Totale		- mq. 580

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in zona montana in area di valore Paesaggistico Ambientale – PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO E2 –

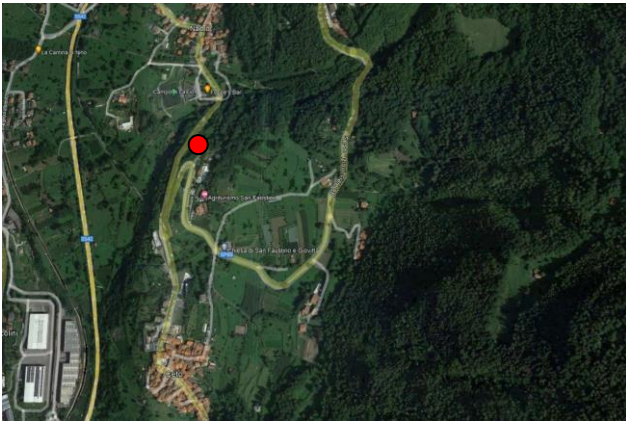


FOTO 59: vista georeferenziata del comune di Ceto e individuazione della zona montana nella quale è posto il Lotto 9

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione per l'intero lotto come sopra catastalmente evidenziato, è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore massimo pari a:

- **€/mq. 3.00** per la destinazione pascolo e pertinenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale = mq. 580

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
8	Terreni con destinazione pascolo	580	3.00	€ 1.740.00	€ 1.740.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **2/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.



FOTO 60: estratto catastale - rilievo fotografico con individuazione del Lotto 7



FOTO 61/62: rilievo fotografico con individuazione del Lotto 7

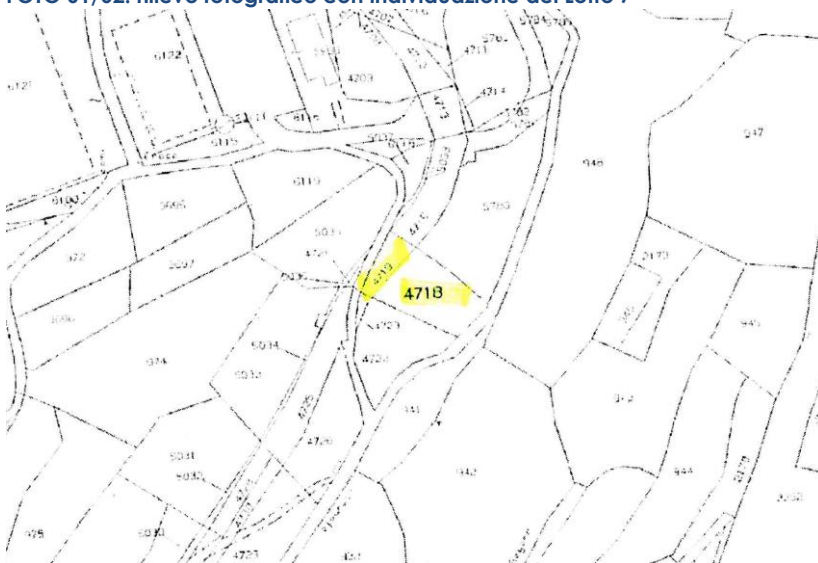


FOTO 63: estratto catastale con individuazione del Lotto 7

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno - Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 1.958.00 x 2/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà = € 435.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 9 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 2 mapp. 187- 709

Trattasi di unità immobiliari poste in zona prossima al centro abitato in LOCALITA' VITI e raggiungibile mediante strada pubblica carrabile. La zona è servita dai servizi comunali e il lotto ha accesso dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale, mediante una rampa inerbata percorribile da mezzi agricoli o a piedi. La conformazione di questi due mappali fra loro adiacenti, di fatto riuniti in unico compendio privo di interruzioni fisiche e di recinzioni, sono evidenze che giustificano la costituzione di unico lotto di valutazione, finalizzato alla determina del valore della Vendita Giudiziaria.

Questi mappali come gli altri posti a confine, hanno da sempre costituito orti pertinenziali alle abitazioni in quanto prossimi e vicini al nucleo antico e sono recintati.

Sul mappale 709 insiste un fabbricato rustico per ricovero attrezzi e animali da cortile, che non è individuato nella mappa catastale del CT e da quanto risulta dall'accesso agli atti effettuato in comune di Ceto, non risultano provvedimenti autorizzativi che attestino la regolare esecuzione dell'immobile. Analogamente dicasi per il mapp. 187 sul quale insiste una tettoia per ricovero attrezzi agricoli.

Fg. 2 mapp.187	- prato	- mq. 460
Fg. 2 mapp. 709	- prato	<u>- mq. 120</u>
Totale		- mq. 580

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in area interna al Sito UNESCO N. 94 – PARCO NAZIONALE DELLE INCISIONI RUPESTRI DI CETO - CIMBERGO – PASPARDO.

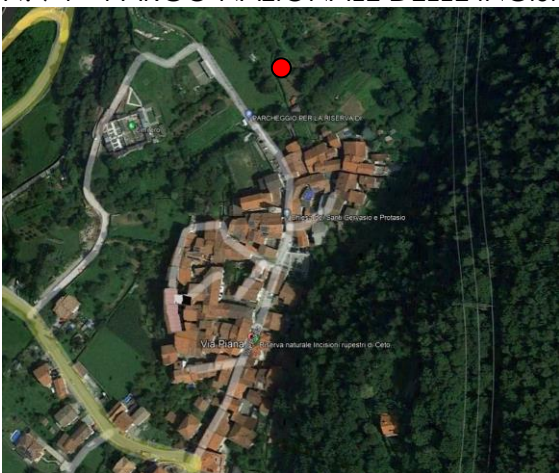


FOTO 64: vista georeferenziata del comune di Ceto e individuazione della zona montana nella quale è posto il Lotto 10

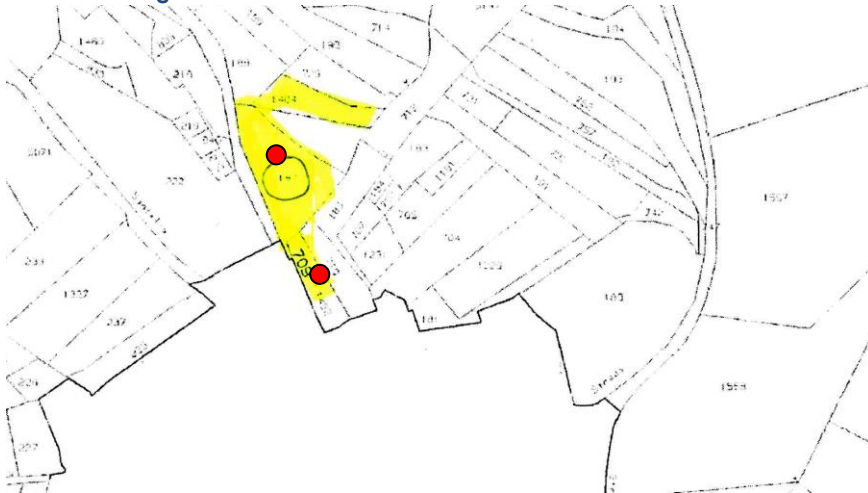


FOTO 65: Estratto catastale del Lotto 10

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione per l'intero lotto come sopra catastalmente evidenziato, è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore massimo, implementato di un coefficiente pari al 50% vista la particolare destinazione di pertinenzialità e vicinanza al centro edificato.

Nessun valore è attribuito al fabbricato soprastante e alla tettoia in quanto non è chiara la liceità e la possibile sanatoria, ravvisato il vincolo a PARCO – sito UNESCO N. 94.

- **€/mq. 4.50** per la destinazione prato e pertinenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale

= mq.

580

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
9	Terreni con destinazione prato	580	4.50	€ 2.610.00	€ 2.610.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **2/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,



FOTO 66: estratto catastale – rilievo fotografico con individuazione del Lotto 9

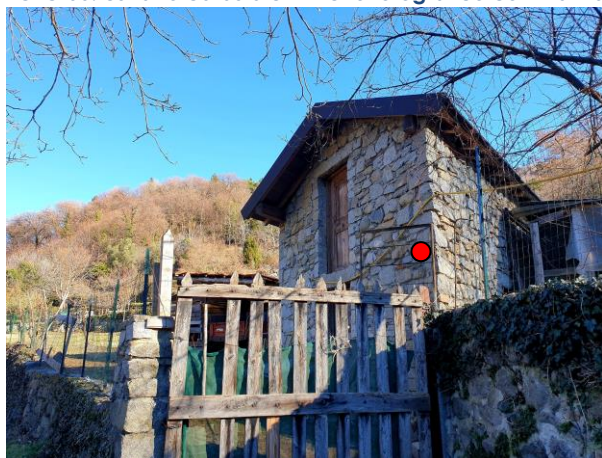


FOTO 67/68: rilievo fotografico con individuazione del fabbricato individuato su parte del mapp. 709, non censito in mappa. Il mappale 709 con destinazione a pollaio e spazio animali da cortile.

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno – Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:
- CONFORMITA' CATASTALE:
- CONFORMITA' URBANISTICA:
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NON CONFORME
NON CONFORME
NON CONFORME
NON CONFORME



FOTO 69/70: rilievo fotografico con individuazione una tettoia per ricovero attrezzi agricoli su parte del mapp.187. Il mappale 187 con destinazione a prato

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 2.610.00 x 2/9:

- **Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà** = € **580.00**

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 10 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 2 mapp. 1404

Trattasi di unità immobiliare poste in zona prossima al centro abitato in LOCALITA' VITI e raggiungibile mediante strada pubblica carrabile. La zona è servita dai servizi comunali e il lotto non ha accesso dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale. La sua conformazione è di balza a terrazze separate da altre proprietà con muretti a secco. Questo lotto è trattato separatamente dal lotto 9 in quanto, pur essendo fisicamente connesso con il precedente, in quanto diversa è la quota di proprietà e possesso in capo all'esecutato. Questa evidenza giustifica la costituzione di unico lotto di valutazione, finalizzato alla determina del valore della Vendita Giudiziaria.

Fg. 2 mapp.1404 - seminativo arboreto – mq. 305

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in area interna al Sito UNESCO N. 94 – PARCO NAZIONALE DELLE INCISIONI RUPESTRI DI CETO - CIMBERGO – PASPARDO.

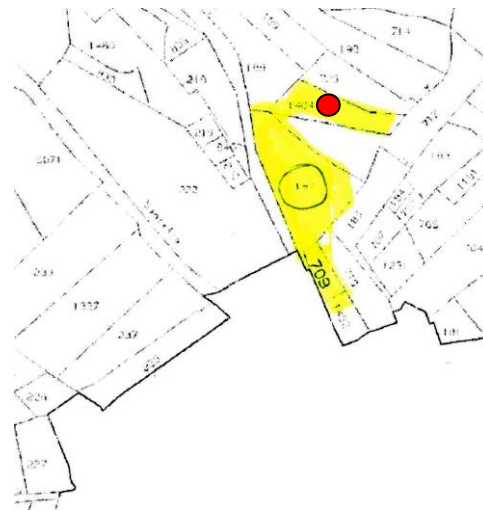
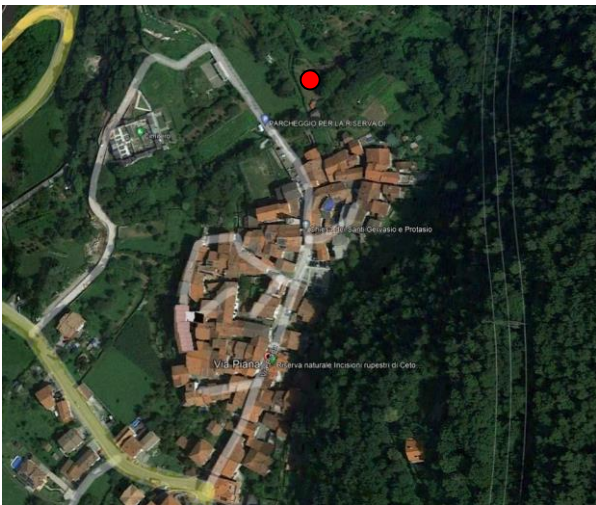


FOTO 71/72: vista georeferenziata del comune di Ceto e individuazione della zona montana nella quale è posto il Lotto 11 estratto catastale

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costituzione di unico lotto compravendibile. La valutazione per l'intero lotto come sopra catastalmente evidenziato, è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore massimo, implementato di un coefficiente pari al 50% vista la particolare destinazione di pertinenzialità e vicinanza al centro edificato. Nessun valore è attribuito al fabbricato soprastante in quanto non è chiara la liceità e la possibile sanatoria, ravvisato il vincolo a PARCO – sito UNESCO N. 94.

- **€/mq. 4.50** per la destinazione prato e pertinenze

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale

= mq.

305

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
10	Terreni con destinazione seminativo arboreto	305	4.50	€ 1.373.00	€ 1.373.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **1/6**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduta il 13/03/2012 registrata a Breno il 22/11/2012 n. 1038 vol. 9990 e trascritta il 17/12/2012 n. 7510/5943,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.



FOTO 73: estratto catastale – rilievo fotografico con individuazione del Lotto 10

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno – Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 1.373.00x 1/6:

- **Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà** = € **229.00**

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 11 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 2 mapp. 759

Trattasi di unità immobiliari poste in zona denominata LOCALITA' CORNASELLE e raggiungibile mediante strada pubblica carrabile. Il lotto non ha accesso dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale ed è quindi raggiungibile da transito su altre proprietà. Presenta inoltre discrete pendenze nel piano della propria giacitura: inoltre è presente un processo di imboschimento del pascolo in quanto da tempo non è oggetto di manutenzione.

La conformazione isolata di questo mappale rispetto agli altri facenti parte del compendio oggetto di stima, sono evidenze che giustificano la costituzione di unico lotto di valutazione, finalizzato alla determina del valore della Vendita Giudiziaria.

Fg. 2 mapp. 759 - pascolo cespuglioso - mq. 4820

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in zona montana in area di valore Paesaggistico Ambientale – PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO E2 –

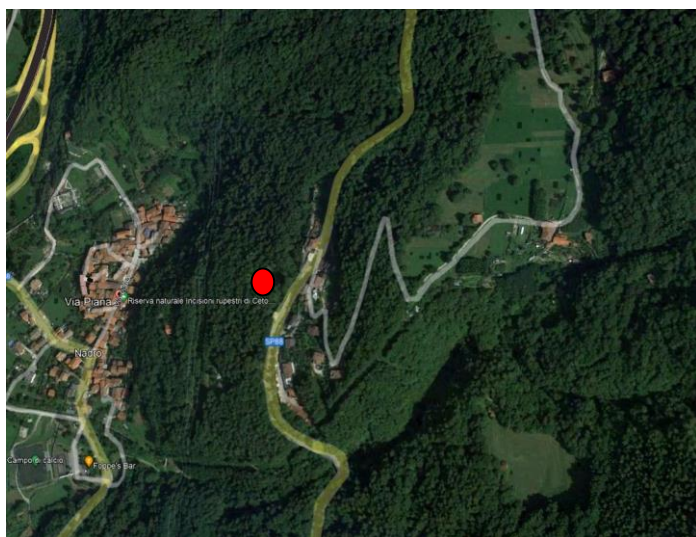


FOTO 74: vista georeferenziata del comune di Ceto e indicativa individuazione della zona montana nella quale è posto il Lotto 12

Si procede alla valutazione del lotto come sopra catastalmente evidenziato, che è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore medio.

- **€/mq. 1.50** per la destinazione a bosco

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale = mq. 4820

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
11	Terreni con destinazione pascolo cespuglioso	4820	1.50	€ 7.230.00	€ 7.230.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato e pari a **2/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.



FOTO 75: estratto catastrale – rilievo fotografico con individuazione del Lotto 11



FOTO 76: rilievo fotografico con individuazione del Lotto 11

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno – Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE:	CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA:	CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 7.230.00 x 2/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà = € 1.607.00

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

LOTTO 12 – Immobili censiti al CATASTO TERRENI in Ceto, Fg. 3 mapp. 5058 - 5059

Trattasi di unità immobiliari poste in zona denominata LOCALITA' SANTELLA e raggiungibile mediante strada pubblica carrabile. Il lotto ha accesso dalla pubblica strada, come si evidenzia dalla mappa catastale. Presenta inoltre medie pendenze nel piano della propria giacitura: inoltre è presente un processo di imboschimento in quanto da tempo non è oggetto di manutenzione.

Fg. 3 mapp. 5058 - 5059 - seminativo di prima - mq. 547

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in comune di Ceto, non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi. Si evidenzia che il lotto è posto in zona montana in area di valore Paesaggistico Ambientale – PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO E2 –



FOTO 77: estratto di mappa

Si procede alla valutazione del lotto come sopra catastalmente evidenziato, che è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2022 (Allegato per Regione agraria – montagna della media Val Camonica, si assume un valore medio.

- **€/mq. 1.50** per la destinazione a bosco

Valutazione della Superficie Commerciale:

Totale Superficie Commerciale

= mq.

547

LOTTO	TERRENI	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
12	Terreni con destinazione seminativo	547	3.00	€ 1.641.00	€ 1.641.00

Quota di proprietà riferita all'esecutato: come risulta dalla relazione notarile Notaio Francesco Trapani in data 23/11/2016, per l'immobile in oggetto la quota di proprietà riferita all'esecutato è pari a **2/9**.

Provenienza: per successione testamentaria in morte di ----- deceduto in data 10/06/2010 registrata a Breno il 07/06/2011 n. 344 vol. 9990 e trascritta il 07/09/2011 n. 5489/4030,

Titolo del possesso-stato dei beni (liberi-occupati): come dichiarato dall'esecutato Sig. ----- in sede di secondo accesso ai luoghi oggetto di perizia, i beni in oggetto sono nella disponibilità delle parti costituenti l'intera proprietà e non sono stati stipulati contratti di locazione o altro con persone terze.



FOTO 78: estratto di mappa

Vincoli e Gravami: A tutto il 30/05/2023 evidenzio quanto riscontrato dalla visura ipotecaria:

Altro Atto – ipoteca legale n.1489/2214 del 23/06/2014 a favore EQUITALIA NORD SPA trascritto a Breno – Brescia RG 3712 RP 478 il 11/07/2014.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.13516 del 16/09/2014 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 602 RP 469 il 05/02/2015.

Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare n.7425 del 27/11/2020 a favore trascritto a Breno - Brescia - RG 186 RP 145 il 13/01/2021.

Non appaiono altri vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica: con riferimento a quanto sopra esposto, effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi rilasciati dal comune di Ceto, verificato lo stato dei luoghi e ritenuto questo conforme, è possibile ritenere per l'immobile in oggetto:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - CONFORMITA' EDILIZIA: | CONFORME |
| - CONFORMITA' CATASTALE: | CONFORME |
| - CONFORMITA' URBANISTICA: | CONFORME |
| - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: | CONFORME |

Valore del bene e costi: valutata la quota di proprietà dell'esecutato, valutato quanto emerge dal titolo di possesso dell'immobile, è lecito ritenere il valore di vendita giudiziaria proporzionale all'intero come sopra indicato e quindi pari a: € 1.641.00 x 2/9:

- Valore di vendita giudiziaria riferita alla quota di proprietà = € 364.67

Il valore della vendita giudiziaria come sopra indicato è congruo e non oggetto di riduzione.

In fede

MASSIMO PAGLIARI
Architetto - Ingegnere
Ordine degli Ingegneri di Bs n. 1658
Ordine degli Architetti di Bs n. 1640
Arch. Ing. Massimo Pagliari

Capriolo, lì 30/05/2023

DOCUMENTI DEPOSITATI IN DATA DI PERIZIA DEL 25/03/2022

ALLEGATO 1: richiesta di accesso agli atti comune di Ceto

ALLEGATO 2: richiesta a CDU COMUNE di Ceto

ALLEGATO 3: estratto appello causa civile

ALLEGATO 4: visura ipotecaria e catastale

ALLEGATO 5: Prezziari camera di commercio

ALLEGATO 6: Visura CC di Brescia PRO BRIXIA

DOCUMENTI ALLEGATI alla presente

ALLEGATO 7: visura ipotecaria IN DATA 01/06/2023