

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 209/2023

Giudice dell'esecuzione:

**Dott. CANALI GIANLUIGI**

**Anagrafica:**

Creditore procedente:

[REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
Via [REDACTED] n. [REDACTED]  
Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED]  
e per essa:  
[REDACTED]  
in persona del Responsabile dell' Area Legale [REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
Via [REDACTED] n. [REDACTED]  
Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato:

**Avv. MAURIZIO MICELI SOPO**  
con Studio in BRESCIA (BS)  
Via Corfù, n.102  
Tel + 39 030 8840430 --- Fax +39 030 2475357  
Pec: maurizio.miceli\_sopo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]  
Con sede in [REDACTED]  
Via [REDACTED] n. [REDACTED]  
Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED]

Esperto incaricato:

**Geom. RONCHI OSVALDO**  
Piazza Alpini, n.28  
25052 – PIANCOGNO (BS)  
Codice Fiscale RNC SLD 65S19 B157Y  
Tel +39 329 9870898  
Fax ----  
E-Mail studio.ronchiosvaldo@gmail.com  
Pec osvaldo.ronchi@geopec.it

Iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Prov. di BS al n.3802  
Iscritto all' Albo dei C.T.U. c/o Tribunale di Brescia al n. 100



Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date:**

Nomina dell'esperto .....	<b>07.07.2023</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento .....	<b>25.07.2023</b>
Istanza di proroga inviata il .....	<b>15.09.2023</b>
Data di consegna del rapporto di valutazione .....	<b>26.09.2023</b>
Prorogata al .....	<b>03.11.2023</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita .....	<b>26.10.2023</b>
Differita al .....	<b>04.12.2023</b>

**Identificazione dei lotti:****LOTTO NR. 01**

Descrizione sintetica: **Comune di Piancogno (Bs)**  
**Località "Saletti"**

**Intera proprietà dell'appezzamento di terreno costituito dal seguente mappale:**

**Catasto Terreni del Comune di Piancogno**  
**Sezione Saletti (B) – Fg.1**

- Mappale n.156 di 1.190 mq.

-----  
**Superficie catastale complessiva ..... 1.190 mq.**  
=====

in unico blocco, nei confini catastali individuati nel foglio n.1 della mappa del C.T. del Comune di Piancogno – Sezione Saletti – e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.165, acque, mappale n.155, mappale n.674, mappale n.841 e mappale n.466.

Ubicazione ..... **Piancogno (Bs), Località "Saletti", Via Conti s.n.c.**

Identificativi catastali ..... **Catasto Terreni del Comune di Piancogno**  
**Sezione Saletti**  
**Fg.1**  
**Mappale n.156**

Quota di proprietà ..... **1000/1000**

Diritto di proprietà ..... **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ..... **NO**

Più probabile valore in libero mercato ..... **Euro 95.200,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) ..... **Euro 85.680,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	<b>XXX</b>			

(... continua ...)

(... continua ...)

**Audit documentale e Due Diligence:**

Conformità catastale .....	<input type="checkbox"/> <b>Si</b>	---
Conformità edilizia .....	<input type="checkbox"/> <b>Si</b>	---
Conformità titolarità .....	<input type="checkbox"/> <b>Si</b>	---

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:**

Immobili non occupati ..... (attualmente coltivati - a disposizione del debitore esecutato)	<input type="checkbox"/> <b>Si</b>	---
Spese condominiali arretrate .....	---	<input type="checkbox"/> <b>No</b>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami (vedere relazione) .....	---	<input type="checkbox"/> <b>No</b>
Particolari vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici (Cfr. relazione ed all.to CDU) .....	<input type="checkbox"/> <b>Si</b>	---

**Limitazioni:**

Assunzioni o condizioni limitative ..... (terreni non delimitati da confini)	---	<input type="checkbox"/> <b>Si</b>
--	-----	------------------------------------

## I. INDICE

I. Indice .....	Pag.	1
II. Premesse .....	Pag.	2
III. L'identificazione dell'immobile staggito, i confini e la divisione in lotti .....	Pag.	3
<b>LOTTO NR.01:</b>		
1. Il lotto di vendita .....	Pag.	5
2. La sommaria descrizione del bene .....	Pag.	5
3. La verifica della titolarità .....	Pag.	6
4. Lo stato di possesso del bene .....	Pag.	7
5. La rispondenza catastale .....	Pag.	7
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile:		
a) La regolarità edilizia ed urbanistica .....	Pag.	8
b) Il certificato di abitabilità – agibilità .....	Pag.	8
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell'area .....	Pag.	8
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene .....	Pag.	9
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati .....	Pag.	15
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:		
a) Le formalità .....	Pag.	16
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale .....	Pag.	16
c) Gli oneri di natura condominiale .....	Pag.	16
d) Altri vincoli .....	Pag.	16
10. La stima degli immobili:		
a) Il valore corrente di mercato del bene staggito .....	Pag.	17
b) Il valore di realizzo del bene staggito .....	Pag.	18
c) Il valore del canone di affitto del bene staggito .....	Pag.	18
---		
IV. Conclusioni .....	Pag.	19
V. Elenco degli allegati alla relazione di stima .....	Pag.	20

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*  
\*\*\*  
\*

**ES. IMM.: n.209/2023**

Promossa da: [REDACTED]  
e per essa  
[REDACTED] (creditore procedente)  
Contro .....: [REDACTED]  
(debitore esecutato)

**II. PREMESSE**

Il sottoscritto **RONCHI Geom. OSVALDO**, libero professionista con Studio Tecnico in Piancogno, Fraz. Piamborno, Piazza Alpini n.28, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.3802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia al n.100,

**A SEGUITO**

Della propria nomina a C.T.U. (Esperto per la stima dei beni pignorati) nell'esecuzione immobiliare in questione avvenuta in data 07 luglio 2023 con decreto dell'Ill.mo G.O.P. delegato dell'esecuzione Dott. MARCO MARULLO;

- └ del proprio giuramento avvenuto in data 25 luglio 2023 contestualmente all'accettazione dell'incarico di stima dei beni staggiti fornendo risposta ai quesiti giudiziali esposti nel relativo decreto,

**ESAMINATA**

la documentazione contenuta nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare "*de quo*" depositato presso la competente cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e controllata la completezza dei documenti di cui al secondo comma dell'art.567 C.C.;

**ESEGUITI**

gli opportuni accertamenti, le necessarie misurazioni e gli accessi presso i pubblici uffici estraendo copia dei documenti ritenuti necessari;

**ACQUISITE**

le necessarie informazioni in misura sufficiente a poter rispondere in modo completo ed esaustivo alle richieste formulate;

**EFFETTUATO**

Alla presenza dell'incaricato dal custode giudiziario n.1 (un) sopralluogo presso l'immobile staggito il **20 settembre 2023**, nel corso del quale è stato possibile accedere allo stesso verificandone "*de visu*" le precipue caratteristiche, acquisendo documentazione fotografica,

**REDIGE**  
**LA SEGUENTE RELAZIONE DI STIMA**

**III. L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE E LA DIVISIONE IN LOTTI**  
**(comprensiva dei confini e dei dati catastali):**

Il bene staggito, in atti, risulta essere così individuato:

- a) **Terreno** ubicato nel Comune di Piancogno (Bs) – Località “*Oiolo*” – Via Conti s.n.c., così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di ..... : **PIANCOGNO (BS)**  
Sezione ..... : **SALETTI**  
Codice del Comune ..... : **G549B**  
Fg. n. .... : **1 (uno)**  
Mappale n. .... : **156 (centocinquantasei)**  
Qualità ..... : **Prato Arborato**  
Classe ..... : **1**  
Superficie catastale ..... : **1.190 mq.**  
Reddito Dominicale ..... : **Euro 6,15**  
Reddito Agrario ..... : **Euro 3,38**

Quanto sopra, per l'intero mappale n.156, nei confini catastali individuati nel foglio n.1 della mappa del C.T. del Comune di Piancogno – Sezione Saletti – e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.165, acque, mappale n.155, mappale n.674, mappale n.841 e mappale n.466.

**OSSERVAZIONI:**

Si ritiene che i documenti catastali in cui viene individuato e graficamente rappresentato il bene staggito possano di fatto indicare in modo sufficientemente corretto l'immobile in questione e, di conseguenza, che i relativi dati catastali possano essere direttamente e correttamente utilizzati nella formazione dell'unico lotto di vendita che si intende adoperare per la vendita del bene.

**Ciò nonostante, comunque, nel prosieguo della presente perizia di stima, gli identificativi catastali del bene staggito assumono un significato puramente indicativo mentre il LOTTO DI VENDITA – così come costituito dall'immobile – diventa a tutti gli effetti il nuovo ed unico vero oggetto della vendita.**

**Più precisamente:**

└ **LOTTO NR.01:**

- a) **Terreno** ubicato nel Comune di Piancogno (Bs) – Località “*Oiolo*” – Via Conti s.n.c., così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di ..... : **PIANCOGNO (BS)**  
Sezione ..... : **SALETTI**  
Codice del Comune ..... : **G549B**  
Fg. n. .... : **1 (uno)**  
Mappale n. .... : **156 (centocinquantasei)**  
Qualità ..... : **Prato Arborato**  
Classe ..... : **1**  
Superficie catastale ..... : **1.190 mq.**  
Reddito Dominicale ..... : **Euro 6,15**  
Reddito Agrario ..... : **Euro 3,38**

Quanto sopra, per l'intero mappale n.156, nei confini catastali individuati nel foglio n.1 della mappa del C.T. del Comune di Piancogno – Sezione Saletti – e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.165, acque, mappale n.155, mappale n.674, mappale n.841 e mappale n.466.

Per ogni ulteriore precisazione al riguardo, si rimanda a quanto meglio specificato negli allegati elaborati grafici, nella documentazione fotografica, negli atti di provenienza, nella documentazione catastale e nel certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del terreno.

**(Cfr. Allegati n.02, n.03, n.04, n.05 e n.06).**

## LOTTO NR.01

### 1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

└ **LOTTO NR.01:**

- a) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Piancogno (Bs) – Località “*Oiolo*” – Via Conti s.n.c., così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di ..... : **PIANCOGNO (BS)**  
Sezione ..... : **SALETTI**  
Codice del Comune ..... : **G549B**  
Fg. n. .... : **1 (uno)**  
Mappale n. .... : **156 (centocinquantasei)**  
Qualità ..... : **Prato Arborato**  
Classe ..... : **1**  
Superficie catastale ..... : **1.190 mq.**  
Reddito Dominicale ..... : **Euro 6,15**  
Reddito Agrario ..... : **Euro 3,38**

Quanto sopra, per l'intero mappale n.156, nei confini catastali individuati nel foglio n.1 della mappa del C.T. del Comune di Piancogno – Sezione Saletti – e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.165, acque, mappale n.155, mappale n.674, mappale n.841 e mappale n.466.

### 2. LA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

La località “*Oiolo*” in cui è ubicato il terreno facente parte del presente lotto di vendita, si trova appena fuori dal centro abitato del paese di Piamborno ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che con veicoli dalla vicina strada comunale (Via Conti).

L'appezzamento infatti, catastalmente identificato con il mappale n.156 del foglio 1/B del Catasto Terreni del Comune di Piancogno, mentre verso Nord-Est e verso Sud-Ovest confina con altri terreni coltivati, verso Nord-Ovest – così come indicato nel vicino cartello stradale – confina con la suddetta Via Conti (nel tratto in cui insiste sul mappale n.466) e verso Sud-Est con il fosso demaniale (oggi non più presente in sito) che costeggia la vicina strada bianca comunale dei Saletti.

Il fondo, di forma pressoché regolare assimilabile ad una L, è coltivato a prato, non è recintato e, bene esposto, ha giacitura piana e superficie catastale complessiva pari a 1.190 mq..

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare “*de visu*” che il terreno in questione – che come detto è interamente coltivato a prato – è libero da costruzioni di qualsivoglia grandezza e/o fattura.

Come si può evincere dall'allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.5532 rilasciato dall'U.T.C. di Piancogno in data 04.08.2023 (**Cfr. Allegato n.06**), l'area staggita facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) viene così classificata dai vigenti strumenti urbanistici:

C.T. Piancogno – Sezione Saletti  
Fg.1/B – Mappale n.156:

- **ricompreso nella zona “C1 di espansione convenzionata” (P.A.R. 3) del Piano di Governo del Territorio (PGT)** approvato con Del. C.C. n.22 del 15 aprile 2011 e pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n.31 del 03.08.2011 (PGT vigente);

- all'interno della perimetrazione della zona denominata **“fascia fluviale C” del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** di cui all'art.17 comma 6-ter della Legge n.186 del 18.05.1989 e s.m.i.;
- all'interno dell'area distinta con la **“classe 3.b.2C” di fattibilità con consistenti limitazioni nella Carta di fattibilità** di cui alla ex Legge Regionale n.41 del 24.11.1997 d.g.r. 7/6645 del 29.10.2001 e titolo II della Legge Regionale n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.;
- all'interno dell'area distinta con la **“classe II” nel Piano di Classificazione Acustica** del Territorio Comunale ai sensi della Legge Regionale n.13 del 10.08.2001 (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 29.06.2004);

**L'area, infine non rientra all'interno delle aree percorse o danneggiate dal fuoco di cui alla Legge n.353 del 21.11.2000** (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.01**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti l'immobile in questione così come desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici precisando le superfici catastali dello stesso che ricadono nelle diverse zone omogenee del vigente P.G.T.:

**- LOTTO NR.01:**

Rif.: Catasto Terreni del Comune di Piancogno  
 Sezione Saletti  
 Fg.1/B  
 Mappale n.6226  
 Quota proprietà: 1/1

**TERRENO**

**Tabella A1)**

N.	Fg. n.	Mappale n.	Categoria e Classe	Sup. Cat.	P.G.T. Zona C1 – (P.A.R. 3)
01	1/B	156	Prato Arborato – Cl.1	1.190 mq.	1.190 mq.
<b>SUPERFICI TOTALI .....</b>				<b>1.190 mq.</b>	<b>1.190 mq.</b>

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

**3. LA VERIFICA DELLA TITOLARITA':**

Dall'analisi delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno e della relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale presente in atti, redatta ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. dal Dott.Andrea Galleri – Notaio in Villa Carcina – il 16 maggio 2023, risulta che **il debitore esecutato – Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] – è l'unico proprietario dell'immobile staggito con la presente procedura esecutiva facente parte del presente lotto di vendita**, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- ↳ **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18.12.2003 Rep. n.2862/55 Notaio Dott. D'Agostino Luigi Raffaele**, trascritta a Breno (Bs) il 24.12.2031 ai n.ri 9418 R.G. / 7208 R.P. **con cui la [REDACTED] (debitore esecutato) con sede in Orzinuovi (Bs), Via San Martino 20 – Cod. Fisc.: 03 323 700 173 – fra l'altro – è divenuta l'unica proprietaria del bene in questione** (Rif.: Fg.1/B C.T. – Mappale n.156) comprendolo dal precedente proprietario Sig. Antonini Enzo nato a Borno (Bs) il 01 agosto 1958 – Cod. Fisc.: NTN NZE 58M01 B054 Y.

Più precisamente, quindi, **alla data 29 luglio 2023** (giorno in cui è sono effettuate le ispezioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno), il debitore esecutato **risultava essere l'unico proprietario dell'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita** (Rif.: Catasto Terreni del Comune di Piancogno – Sezione Saletti – Fg.1 – Mappale n.156).

(Cfr. Allegato n.05)

#### 4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE:

(con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

##### **LOTTO NR.01:**

**Rif.: C.T. Comune di Piancogno – Sezione Saletti – Fg.1 – Mappale n.156.**

Dal certificato ENTRATE\_AGEDP-BS\_REGISTRO\_UFFICIALE\_2175522 del 21-08-2023 rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Brescia della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate con nota PEC del 21 agosto 2023 (Prot. rif. n.207634/2023) è risultato che a tale data “... non risultano registrati contratti di locazione, affitto, comodato in corso di validità, né preliminari di compravendita registrati come scrittura privata, a nome della società esecutata relativamente all'immobile pignorato ...”.

(Cfr. Allegato n.07)

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito alla presenza dell'incaricato del custode (primo accesso) si è potuto constatare che il terreno in questione è però coltivato a prato.

**Per quanto è stato possibile accertare, quindi, l'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) risulta essere libero da contratti preliminari di compravendita e/o di locazione registrati in essere alla data del pignoramento ed è attualmente a disposizione del debitore esecutato.**

#### 5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

a) Il terreno staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01 – Mappale n.156 del Fg.1 della Sezione Saletti del Catasto Terreni del Comune di Piancogno), è **individuato e graficamente indicato nei seguenti documenti catastali:**

**Fg.102 della mappa del catasto terreni del Comune di Piancogno – Sezione B.**

b) **Il mappale di cui sopra**, alla data della visura (29.07.2023), era catastalmente intestato a:

1. [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
(Cod. Fisc.: 03 323 700 173)  
Diritto di: **Proprietà per 1/1**

**Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale del bene staggito, per quanto concerne il presente lotto di vendita, si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:**

**LOTTO NR.01:**

- **Mappale n.156 ..... REGOLARE**

Da cui si può dedurre che:

- il LOTTO NR.01 è provvisto della regolarità catastale (Cfr. Allegati n.02 e n.04).

**OSSERVAZIONI:**

- Il mappale n.156, se misurato in mappa di catasto terreni presenta una superficie pari a circa 1.403 mq. mentre, in visura, presenta una superficie catastale pari a 1.190 mq.
- Il mappale n.156, nella mappa di catasto terreni, lungo l'intera lunghezza del suo lato Sud-Est confina con il fosso demaniale che costeggia la strada bianca comunale dei Saletti; tale fosso, però, non è più attualmente presente in loco.

**6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

**a) La regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile staggito:**

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Piancogno e da quanto relazionato da quest'ultimo al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sul citato mappale.

Ciò, congiuntamente all'accertata effettiva assenza di immobili edificati sul terreno in questione, porta a concludere quanto segue in merito al presente lotto di vendita (**LOTTO NR.01**):

**LOTTO NR.01:**

- Mappale n.156 ..... **REGOLARE**

E, quindi, che il **LOTTO NR.01 è provvisto della regolarità edilizia-urbanistica**.

**b) Il certificato di agibilità dell'immobile:**

L'immobile in questione (terreno) non è soggetto al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si espone e si riferisce al riguardo.

**c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del terreno:**

In data **02.08.2023** (Rif.: pratica c\_g549-11479), tramite il SUE di Vallecamonica si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Piancogno (Rif. Prot. n.5486) il **Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli (CDU)** del terreno staggito (C.T. Piancogno – Fg.1/B – Mappale n.156) e, successivamente, l'Ufficio ha emesso la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.5532 del 04.08.2023) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che **l'area staggita – nel Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Del. C.C. n.22 del 15 aprile 2011 e pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n.31 del 03.08.2011 (PGT vigente) – ricade nella seguente zona urbanistica:**

**Zona “C1 di espansione convenzionata” (P.A.R. 3)**

Il suddetto mappale (n.156) si trova inoltre:

all'interno della perimetrazione della zona denominata **“fascia fluviale C” del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** di cui all'art.17 comma 6-ter della Legge n.186 del 18.05.1989 e s.m.i.;

- all'interno dell'area distinta con la **“classe 3.b.2C” di fattibilità con consistenti limitazioni nella Carta di fattibilità** di cui alla ex Legge Regionale n.41 del 24.11.1997 d.g.r. 7/6645 del 29.10.2001 e titolo II della Legge Regionale n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.;

(... continua ...)

(... continua ...)

all'interno dell'area distinta con la “**classe II**” nel **Piano di Classificazione Acustica** del Territorio Comunale ai sensi della Legge Regionale n.13 del 10.08.2001 (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 29.06.2004);

**e non rientra all'interno delle aree percorse o danneggiate dal fuoco di cui alla Legge n.353 del 21.11.2000** (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

L'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita, pertanto, risulta essere soggetto alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risulta essere compreso e/o classificato.

(Cfr. Allegato n.06)

#### **OSSERVAZIONI:**

- **L'edificazione nelle zone “CI di espansione convenzionata” (P.A.R. n.3), è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione del comparto.**
- **Dal PGT:** “... *I comparti inseriti nella zona CI sono riportati con le sigle P.A.R. (Aree in trasformazione soggette a Piano Attuativo Residenziale); nelle schede vengono espressamente riportati i dati metrici ed urbanistici dei vari piani. La edificabilità convenzionata dei singoli comparti deve seguire i dettami di tali schede. In caso di discordanza nei parametri metrici fra le schede e gli altri elaborati di piano, ovvero fra le schede e la realtà dello stato dei luoghi, in tema di superfici, volumi, quantitativi di aree da cedere ecc. devono prevalere i dati metrici e volumetrici riportati nelle singole schede che sono vincolanti nel loro complesso, infatti i volumi riportati sono quelli massimi realizzabili in quel comparto e le aree da cedere come quantificate nelle schede, quelle minime prefissate. All'interno dei vari comparti, nel rispetto dei valori massimi prestabiliti, sono ammesse trasposizioni volumetriche nel rispetto delle altezze massime di zona e delle distanze. Tali trasposizioni dovranno essere regolate da atto registrato e trascritto. Le superfici riportate si riferiscono a quelle teoriche quantificate dalle analisi delle risultanze cartacee di piano; esse non assumono valore probatorio nei confronti delle singole proprietà e, nel caso di discordanza fra quanto riportato e le mappe catastali ovvero fra il riportato e la situazione reale in sito, il numero scritto è da intendersi vincolante solamente per la superficie complessivamente facente parte del comparto utile alla determinazione dei volumi e delle aree standards. ...”*

(Cfr. Allegato n.06)

**Di tali particolarità, ovviamente, si terrà debitamente conto nella successiva fase estimativa.**

## **7. LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Dopo aver preso visione degli atti di causa, in data **29 luglio 2023** si sono effettuate le necessarie ispezioni telematiche presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, rilevando – a nome del debitore esecutato – la presenza delle seguenti formalità inerenti immobili siti nel Comune di Piancogno:

**In ordine cronologico:**

a) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/08/2001:**

**Registro Particolare n.3628 / Registro Generale n.4681**

**Pubblico Ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio n.2190 del 10/08/2001**

**ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA**

**Immobili siti in PIANCOGNO (BS)**

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico

- b) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2002:**  
Registro Particolare n.4245 / Registro Generale n.5467  
Pubblico Ufficiale PASSARI FRANCESCO Repertorio n.131201/22296 del 24/07/2002  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- c) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2003:**  
Registro Particolare n.7208 / Registro Generale n.9418  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.2862/55 del 18/12/2003  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- d) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2004:**  
Registro Particolare n.424 / Registro Generale n.519  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.3403/92 del 28/01/2004  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- e) **TRASCRIZIONE A FAVORE e CONTRO del 12/05/2004:**  
Registro Particolare n.2408 / Registro Generale n.3046  
Pubblico Ufficiale ANESSI RENATO Repertorio n.150418 del 03/05/2004  
ATTO FRA VIVI – DIVISIONE  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- f) **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2004:**  
Registro Particolare n.7054 / Registro Generale n.9526  
Pubblico Ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n.5312 del 03/12/2004  
ATTO FRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- g) **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2008:**  
Registro Particolare n.4396 / Registro Generale n.5758  
Pubblico Ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n.22680/5021 del 18/07/2008  
ATTO FRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- h) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2008:**  
Registro Particolare n.5746 / Registro Generale n.7509  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.14174/4159 del 25/09/2008  
ATTO FRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- i) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2008:**  
Registro Particolare n.5747 / Registro Generale n.7510  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.14174/4159 del 25/09/2008  
ATTO FRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico

- j) ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2009:**  
Registro Particolare n.294 / Registro Generale n.2237  
Pubblico Ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n.24340/6061 del 03/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONC.NE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico
- k) TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2009:**  
Registro Particolare n.1704 / Registro Generale n.2316  
Pubblico Ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n.24366/6079 del 07/04/2009  
ATTO FRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- l) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2009:**  
Registro Particolare n.4497 / Registro Generale n.6310  
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.79137/28854 del 07/10/2009  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
- m) TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2010:**  
Registro Particolare n.2454 / Registro Generale n.3239  
Pubblico Ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n.26563/7442 del 30/03/2010  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1) Annotazione n.575 del 13/07/2010 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)
- n) ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010:**  
Registro Particolare n.991 / Registro Generale n.6172  
Pubblico Ufficiale FIORDILISO FRANCESCO Repertorio n.3243/2741 del 04/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1) Annotazione n.374 del 16/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2012:**  
Registro Particolare n.26 / Registro Generale n.35  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.18482/7300 del 15/12/2011  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- p) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2012:**  
Registro Particolare n.27 / Registro Generale n.36  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.18482/7300 del 15/12/2011  
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

- q) **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 19/06/2012:**  
Registro Particolare n.3082 / Registro Generale n.3812  
Pubblico Ufficiale SANTARPIA ROBERTO – Repertorio n.81901/26193 del 06/06/2012  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- r) **ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2012:**  
Registro Particolare n.464 / Registro Generale n.4447  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.2970/2012 del 26/06/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ARTOGNE (BS), BORNO (BS), BRENO (BS), DARFO BOARIO TERME (BS),  
LOSINE (BS), MALEGNO (BS), PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1) Annotazione n.70 del 18/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- s) **ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2012:**  
Registro Particolare n.465 / Registro Generale n.4448  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.1391/2012 del 01/06/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ARTOGNE (BS), BORNO (BS), BRENO (BS), DARFO BOARIO TERME (BS),  
LOSINE (BS), MALEGNO (BS), PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1) Annotazione n.69 del 18/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- t) **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/09/2013:**  
Registro Particolare n.4254 / Registro Generale n.5335  
Pubblico Ufficiale ARIASI NICOLA – Repertorio n.1579/962 del 19/09/2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
- u) **ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2014:**  
Registro Particolare n.111 / Registro Generale n.821  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.9674/2013 del 13/12/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BRENO (BS), DARFO BOARIO TERME (BS), LOSINE (BS), MALEGNO (BS),  
PIANCOGNO (BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1) Annotazione n.176 del 24/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2) Annotazione n.308 del 20/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3) Annotazione n.300 del 13/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)  
4) Annotazione n. 36 del 26/01/2022 (CESSIONE D'IPOTECA)
- v) **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2016:**  
Registro Particolare n.938 / Registro Generale n.1269  
Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.22972/10219 del 04/03/2016  
ATTO FRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIANCOGNO (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico

w) **ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2020:**

**Registro Particolare n.98 / Registro Generale n.796**  
**Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISC.NE Repertorio n.4676/2220 del 11/02/2020**  
**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**  
**derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**  
**Immobili siti in BRENO (BS), DARFO BOARIO TERME (BS), MALEGNO (BS), PIANCOGNO (BS)**  
**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

**Documenti successivi correlati:**

1) **Annotazione n.303 del 13/04/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

x) **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2021:**

**Registro Particolare n.1747 / Registro Generale n.2247**  
**Pubblico Ufficiale POSIO GIOVANNI Repertorio n.8654/3807 del 31/03/2021**  
**ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
**Immobili siti in PIANCOGNO (BS)**  
**SOGGETTO VENDITORE**

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

y) **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2023:**

**Registro Particolare n.2361 / Registro Generale n.2947**  
**Pubblico Ufficiale ASSISTENTE – FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio n.3581 del 24/04/2023**  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**Immobili siti in PIANCOGNO (BS)**

Nota disponibile in formato elettronico

**Di cui le seguenti interessavano l'immobile staggito:**

a) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2003:**

**Registro Particolare n.7208 / Registro Generale n.9418**  
**Pubblico Ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Repertorio n.2862/55 del 18/12/2003**  
**ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
**Immobili siti in PIANCOGNO (BS)**  
**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico

b) **ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2009:**

**Registro Particolare n.294 / Registro Generale n.2237**  
**Pubblico Ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n.24340/6061 del 03/04/2009**  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONC.NE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**  
**Immobili siti in PIANCOGNO (BS)**  
**SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA**

Nota disponibile in formato elettronico

c) **ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2014:**

**Registro Particolare n.111 / Registro Generale n.821**  
**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.9674/2013 del 13/12/2013**  
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
**Immobili siti in BRENO (BS), DARFO BOARIO TERME (BS), LOSINE (BS), MALEGNO (BS),**  
**PIANCOGNO (BS)**  
**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

**Documenti successivi correlati:**

- 1) **Annotazione n.176 del 24/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)**
- 2) **Annotazione n.308 del 20/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)**
- 3) **Annotazione n.300 del 13/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)**
- 4) **Annotazione n. 36 del 26/01/2022 (CESSIONE D'IPOTECA)**

d) **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2023:**

Registro Particolare n.2361 / Registro Generale n.2947

Pubblico Ufficiale ASSISTENTE – FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio n.3581 del 24/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PIANCOGNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

**Dai documenti presenti in atti e dalle ricerche effettuate è quindi risultato che il bene staggito, alla data dell'ispezione effettuata (29 luglio 2023), era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**LOTTO NR.01:**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 06 aprile 2009 ai nn. 2237 R.G. / 294 R.P.** per la somma complessiva di Euro 1.000.000,00 (un milione e zero centesimi), di cui Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) per capitale, Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) per interessi ed Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca, a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMUNA (ESINE – BRESCIA) SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Esine (Bs), Cod. Fisc. 01 702 190 982, con domicilio ipotecario eletto in Esine (Bs), Via Pittor Nodari n.7/B, gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile in oggetto, a garanzia di apertura di credito in data 03 aprile 2009 n.24340/6061 di repertorio Notaio Alessandro Seriola di Breno (Bs), concessa alla società “IMMOBILIARI AUREA S.R.L., con sede in Orzinuovi (Bs), Cod. Fisc. 02 818 970 986, **gravante fra l’altro sul bene staggito** (Mappale n.156 del Fg.1 della Sezione Saletti del Catasto Terreni del Comune di Piancogno).
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Breno in data 18 febbraio 2014 ai nn. 821 R.G. / 111 R.P.** per la somma complessiva di Euro 220.000,00 (duecentoventimila e zero centesimi), di cui Euro 169.676,84 (centonovantaseimilaseicentosettantasei e ottantaquattro centesimi) per capitale, Euro 30.541,83 (trentamilacinquecentoquarantuno e ottantatre centesimi) per interessi ed Euro 19.781,33 (diciannovemilasettecentottantuno e trentatre centesimi) per spese, contro la predetta società [REDACTED] ed a favore della “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.”, con sede in Vestone (Bs), Cod. Fisc. 00 283 510 170, con domicilio ipotecario eletto in Brescia (Bs), Via XXV Aprile, gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 13 dicembre 2013 n.9674/2013 di repertorio Tribunale di Brescia, **gravante fra l’altro sul bene staggito** (Mappale n.156 del Fg.1 della Sezione Saletti del Catasto Terreni del Comune di Piancogno) ed annotata di:
  - **restrizione di beni riguardante immobili diversi quello “de quo”**, in data 24 aprile 2015 ai nn.1996 R.G. / 176 R.P., in dipendenza di atto in data 10 dicembre 2014 Rep. n.180501/22067 Dott.ssa Manuela Mondello – Notaio in Verolanuova (Bs);
  - **restrizione di beni riguardante immobili diversi quello “de quo”**, in data 20 maggio 2019 ai nn.2829 R.G. / 308 R.P., in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02 maggio 2019 Rep. n.6645/2432 Dott. Giovanni Posio – Notaio in Brescia (Bs);
  - **restrizione di beni riguardanti immobili diversi quello “de quo”**, in data 13 aprile 2021 ai nn.2405 R.G. / 300 R.P., in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 31 marzo 2021 Rep. n.8649/3802 Dott. Giovanni Posio – Notaio in Brescia (Bs);
  - **cessione dell’ipoteca** in data 26 gennaio 2022 ai nn.374 R.G./36 R.P., a favore della “SANTA EULALIA SRL”, con sede in Brescia, Cod. Fisc. 04 320 990 981, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 16 dicembre 2021 Rep. n.53575/17264 Dott. Enrico Lera – Notaio in Brescia (Bs);
- **Pignoramento trascritto a Breno in data 12 maggio 2023 ai nn. 2947 R.G. / 2361 R.P.** contro la predetta società [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

██████████ gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto **gravante esclusivamente sul bene staggito** (Mappale n.156 del Fg.1 della Sezione Saletti del Catasto Terreni del Comune di Piancogno).

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di redazione della stessa, hanno trovato puntuale riscontro anche nella “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti, redatta dal Dott. Andrea Galleri – Notaio in Villa Carcina – il 16 maggio 2023.

**Pertanto, ad eccezione di quelle sopra descritte, alla data del 13.02.2023, sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.**

## **8. LE FORMALITA', I VINCOLI E GLI ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Affinché il bene immobile facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR. 01**) sia trasferito all'acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

### **LOTTO NR.01:**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 06 aprile 2009 ai nn. 2237 R.G. / 294 R.P.** per la somma complessiva di Euro 1.000.000,00 (un milione e zero centesimi), di cui Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) per capitale, Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) per interessi ed Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società ██████████ quale terzo datore di ipoteca, a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMUNA (ESINE – BRESCIA) SOCIETA' COOPERATIVA”, con sede in Esine (Bs), Cod. Fisc. 01 702 190 982, con domicilio ipotecario eletto in Esine (Bs), Via Pittor Nodari n.7/B, gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, a garanzia di apertura di credito in data 03 aprile 2009 n.24340/6061 di repertorio Notaio Alessandro Serioli di Breno (Bs), concessa alla società “IMMOBILIARI AUREA S.R.L., con sede in Orzinuovi (Bs), Cod. Fisc. 02 818 970 986, **da cancellare solo per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita** e, più precisamente, sul Mappale n.156 del Fg.1 della Sezione Saletti del Catasto Terreni del Comune di Piancogno).
  
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Breno in data 18 febbraio 2014 ai nn. 821 R.G. / 111 R.P.** per la somma complessiva di Euro 220.000,00 (duecentoventimila e zero centesimi), di cui Euro 169.676,84 (centonovantaseimilaseicentosestantasei e ottantaquattro centesimi) per capitale, Euro 30.541,83 (trentamilaquattrocentoquarantuno e ottantatre centesimi) per interessi ed Euro 19.781,33 (diciannovemilasettecentottantuno e trentatre centesimi) per spese, contro la predetta società ██████████ ed a favore della “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.”, con sede in Vestone (Bs), Cod. Fisc. 00 283 510 170, con domicilio ipotecario eletto in Brescia (Bs), Via XXV Aprile, gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 13 dicembre 2013 n.9674/2013 di repertorio Tribunale di Brescia, ed annotata di:
  - **restrizione di beni riguardante immobili diversi quello “de quo”**, in data 24 aprile 2015 ai nn.1996 R.G. / 176 R.P., in dipendenza di atto in data 10 dicembre 2014 Rep. n.180501/22067 Dott.ssa Manuela Mondello – Notaio in Verolanuova (Bs);
  - **restrizione di beni riguardante immobili diversi quello “de quo”**, in data 20 maggio 2019 ai nn.2829 R.G. / 308 R.P., in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02 maggio 2019 Rep. n.6645/2432 Dott. Giovanni Posio – Notaio in Brescia (Bs);

- **restrizione di beni riguardanti immobili diversi quello “de quo”**, in data 13 aprile 2021 ai nn.2405 R.G. / 300 R.P., in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 31 marzo 2021 Rep. n.8649/3802 Dott. Giovanni Posio – Notaio in Brescia (Bs);
- **cessione dell’ipoteca** in data 26 gennaio 2022 ai nn.374 R.G./36 R.P., a favore della “SANTA EULALIA SRL”, con sede in Brescia, Cod. Fisc. 04 320 990 981, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 16 dicembre 2021 Rep. n.53575/17264 Dott. Enrico Lera – Notaio in Brescia (Bs);

**da cancellare solo per la parte gravante sull’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita** e, più precisamente, sul Mappale n.156 del Fg.1 della Sezione Saletti del Catasto Terreni del Comune di Piancogno).

- Pignoramento trascritto a Breno in data 12 maggio 2023 ai nn. 2947 R.G. / 2361 R.P.** contro la predetta società [redacted] ed a favore della [redacted] con sede in [redacted] Cod. Fisc. [redacted] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile in oggetto **da cancellare in toto.**

(Cfr. Allegato n.05)

**9. LE FORMALITA’, I VINCOLI E GLI ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull’attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico**

Al riguardo si relaziona quanto segue:

**a) Formalità:**

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non si è rilevata la presenza di altre formalità gravanti sul bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

**b) Gli oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:**

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita si può concludere che **non esistono oneri inerenti tale evenienza.**

**c) Gli oneri di natura condominiale:**

**LOTTO NR.01:**

Dalle informazioni assunte in merito all’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita ed in considerazione delle precipe caratteristiche tipologiche dello stesso (terreno), a carico del debitore esecutato **non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

**d) Altri vincoli:**

**LOTTO NR.01:**

L’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita risulta essere soggetto:

- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risulta essere compreso e/o classificato;

(Cfr.: Allegato n.06 – C.D.U.)

- ai patti e alle condizioni eventualmente precisate nell’atto di provenienza dell’immobile e alle servitù attive e passive che si possiedono e/o a cui si ha diritto così come fino a qui legittimamente e pacificamente godute.

## 10. LA STIMA DEGLI IMMOBILI:

### a) Il valore corrente di mercato del bene staggito:

Presa visione dei luoghi, del bene da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

**Essendo in presenza di un terreno non recintato, in assenza di confini certi, si è scelto di utilizzare la superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A1) del precedente paragrafo 2).**

**Alla luce di quanto fino a qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso e, in particolare:**

- 1) *dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,*
- 2) *del fatto che ne viene prevista la vendita per intero ed in unico blocco,*
- 3) *dell'ubicazione del bene e della sua accessibilità,*
- 4) *della sua precipua destinazione urbanistica,*
- 5) *del fatto che l'area si trova in una zona urbanistica omogenea in cui nel vigente P.G.T., ai fini edificatori, vige il preventivo obbligo di Piano Attuativo,*
- 6) *della sua classificazione idrogeologica e paesistico-ambientale,*
- 7) *dei vincoli cui risulta essere soggetto,*
- 8) *della sua esposizione e giacitura,*
- 9) *dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,*
- 10) *del fatto che il terreno è libero da contratti di affitto regolarmente registrati,*

**si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.**

Tale valore si è ottenuto moltiplicando la superficie catastale (Sup. Cat.) del terreno in questione facente parte dell'unica zona urbanistica omogenea "C1 di espansione convenzionata" per il valore unitario ritenuto più congruo, calcolato in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni.

Più precisamente:

**Aree in zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 3):**

**80,00 Euro/mq.** (Ottanta/00 Euro per metro quadro)

E procedendo nel calcolo:

#### **LOTTO NR.01**

##### **Terreno**

(Rif.: C.T. Piancogno – Sezione B – Fg.1 – Intera proprietà del mappale n.156)

##### **Mappale n.156:**

Zona omogenea	Sup.Cat.		Valore/mq.	x	Q.ta	=	Valore
Aree in zona C1 .....	1.190 mq.	x	80,00 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro 95.200,00

**Valore totale .....**

<b>Euro 95.200,00</b>
-----------------------

Da cui:

□ **LOTTO NR.01**

**Terreno**

(Rif.: C.T. Piancogno – Sezione B – Fg.1 – Intera proprietà del mappale n.156)

**Euro 95.200,00**

(Diconsi Euro Novantacinquemiladuecento/00)

**Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita dell'immobile in unico lotto.**

**b) Il valore di realizzo del bene staggito:**

Come richiesto dal quesito giudiziale, in considerazione del fatto che l'immobile staggito è di fatto soggetto a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, del tipo di pubblicità che verrà dato alla vendita, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto dell'offerta di immobili sul mercato e dell'effettivo andamento delle vendite nelle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

□ **LOTTO NR.01**

**Terreno**

(Rif.: C.T. Piancogno – Sezione B – Fg.1 – Intera proprietà del mappale n.156)

**Euro (95.200,00 – 10% x 95.200,00) = Euro 85.680,00**

**Euro 85.680,00**

(Diconsi Euro Ottantacinquemilaseicentottanta/00)

**Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 10% (dieci per cento) dello stesso.**

**c) Il valore del canone di affitto del bene staggito:**

Nel caso in esame si è optato per adottare il criterio di stima di tipo “*sintetico per saggio di capitalizzazione*” che è quello che meglio si ritiene adattarsi all'analisi che si deve eseguire.

Il più probabile valore di detto saggio, in forza delle ricerche effettuate e dei riscontri ottenuti, per la zona in esame e per il tipo di immobili in questione è risultato essere pari a:

$$r = 1,00\% \text{ (Uno per cento)}$$

Per cui, per il caso in esame, **considerando il valore dell'immobile staggito considerato nell'attuale stato di fatto e stimato come se fosse un terreno agricolo coltivato a prato arborato**, si avrà:

**LOTTO NR.01:**

**Terreno**

(Rif.: C.T. Piancogno – Sezione B – Fg.1 – Intera proprietà del mappale n.156)

**1.190 mq. x 12,00 Euro/mq. = Euro 14.280,00**

(Euro Quattordicimiladuecentottanta/00)

Da cui, calcolando il canone di affitto annuo (Ca) come l'attuale valore dell'immobile (V) moltiplicato per il saggio di capitalizzazione (r) si avrà:

$$Ca = V \times r$$

$$Ca = \text{Euro } 14.280,00 \times 1,00\% = \text{Euro } 142,80$$

Importo che, debitamente arrotondato porta ad un **canone annuo** dell'immobile staggito pari a

**+++ Euro 142,80 +++**  
**(Diconsi centoquarantadue/80)**

#### IV. CONCLUSIONI

Nel precisare come la presente perizia sia fondata sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici e, dunque, come la sua attendibilità sia strettamente correlata alla veridicità, correttezza e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del sottoscritto C.T.U., **alla luce di quanto fino a qui esposto, si può concludere quanto segue:**

└ **LOTTO NR.01:**

- a) **Il più probabile valore attuale di mercato del bene staggito venduto con il LOTTO NR.01**, considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupato, libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con oneri di eventuale regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

**+++ Euro 95.200,00 +++**  
**(Diconsi Euro Novantacinquemiladuecento/00)**

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "*a corpo*" e non "*a misura*", valido per la vendita in unico lotto.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo del bene staggito venduto con il LOTTO NR.01**, considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupato, libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con oneri di eventuale regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

**+++ Euro 85.680,00 +++**  
**(Diconsi Euro Ottantacinquemilaseicentottanta/00)**

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "*a corpo*" e non "*a misura*", valido per la vendita in unico lotto.

- c) **Il più probabile valore attuale del canone di affitto annuo dell'immobile staggito facente parte del LOTTO NR.02**, considerato posto in locazione nello stato di fatto in cui attualmente versa e nell'odierno mercato immobiliare, risulta pari a:

**+++ Euro 142,80 +++**  
**(Diconsi Euro Centoquarantadue/80)**

#### OSSERVAZIONI:

**In relazione a quanto espressamente richiesto dal quesito giudiziale in merito alla dovuta verifica della eventuale indivisibilità degli immobili staggiti qualora questi ultimi siano stati pignorati "*pro-quota*", si precisa che nel caso in questione, l'unico bene facente parte del presente lotto di vendita è stato pignorato per l'intero e quindi, proprio per tale motivo, nulla si precisa al riguardo.**

