

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.741/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:

ESECUTATO:

ESPERTO INCARICATO

MAURO LEONESIO
Con studio in via XX Settembre, 87
25070 – Sabbio Chiese (BS)
Tel: 0365/895878 – fax 0365/895189



In fede
Dott. Ing. Mauro Leonesio

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

DATE

NOMINA DELL'ESPERTO:	29/01/2020
CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:	04/02/2020
DATA ULTIMA PER LA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:	17/03/2020
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:	17/04/2020
Sospensione termini + autorizzazione coadiutore	
PROVVEDIMENTO CON RICHIESTA PERIZIA INTEGRATIVA	07/06/2021

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

PREMESSA

La perizia integrativa vale per tutti i lotti oggetto della stima e nello specifico:

o LOTTO N° 1 -
esecutato OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA: Unità immobiliare composta da:
 - due locali destinati ad ufficio con servizio igienico al piano terra
 - deposito monolocale con servizio igienico al piano primo
 di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
 Il bene risulta essere in buone condizioni, ristrutturato mantenendo parte delle caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

UBICAZIONE: via Brescia 73 - Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 - Castenedolo -
 Catasto Fabbricati
 Foglio NCT/1 - Particella n°121 - Sub. 1; Categoria A/10: UFFICI E STUDI PRIVATI
 Foglio NCT/1 - Particella n°121 - Sub. 3; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
 Corte comune al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 8
 Portico al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 9
 Atrio al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 10

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 194.520,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 165.000,00

"GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:
 Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in buone condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.
 L'immobile, anche se risulta collocato in una zona particolare (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), essendo stato ristrutturato con criterio, non risulta essere di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 - fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Firmato Da: LEONESIO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6415abfb25bd92e17281eb6bac0344c9

o LOTTO N° 2 - esecutato: OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA: Unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, posta all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola. Al piano terra trovano collocazione un deposito e la zona giorno, mentre al piano primo un grande disimpegno, un bagno e tre camere. L'ingresso all'unità immobiliare avviene sia dalla corte chiusa che dalla corte patronale, quest'ultima non è oggetto della presente perizia. E' presente, a piano terra, anche un ampio portico che s'interpone all'area comune (corte chiusa). L'immobile risulta in buone condizioni, ben ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

UBICAZIONE: via Brescia 73 - Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 - Castenedolo - Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 - Particella n°121 - Sub. 2; Categoria A/3: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 9

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 139.190,40

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 118.000,00

"GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in buone condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, anche se risulta collocato in una zona particolare (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), essendo stato ristrutturato con criterio, non risulta essere di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 - fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

o LOTTO N° 3 – esecutato: OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA:	Deposito monolocale sito al piano terra e sottotetto di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola. L'immobile risulta in discrete condizioni, non oggetto di ristrutturazione in tempi recenti. Il locale al piano primo è privo di scala fissa che ne garantisce l'accesso.
UBICAZIONE:	via Brescia 73 – Castenedolo (BS).
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	Codice catastale: C293 – Castenedolo – Catasto Fabbricati Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 4; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 5; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.): Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8 Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9
QUOTA DI PROPRIETA':	L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.
DIRITTO DI PROPRIETA':	L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE:	L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.
PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO:	€ 136.200,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	€ 115.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni da ristrutturare, in discrete condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236. L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

o LOTTO N° 4 - esecutato: OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA: Barchesse con copertura a capanna, chiuse sul lato esterno, che presentano al loro interno alcuni soppalchi in legno, site al piano terra di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
L'immobile risulta in cattive condizioni e si segnala che su una parte della copertura sono presenti lastre di amianto.

UBICAZIONE: via Brescia 73 - Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 - Castenedolo -
Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 - Particella n°121 - Sub. 6; Categoria C/7: TETTOIE CHIUSE OD
APERTE

Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.): Corte comune al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 8

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, a seguito di una ristrutturazione pesante, potrebbe prestarsi anche ad essere diviso in più unità.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 150.836,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 109.000,00

"GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in cattive condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione) e visto le numerose opere di recupero a cui deve essere sottoposto, risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 - fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

○ LOTTO N° 5 - esecutato: OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA:	Locali di deposito siti al piano interrato, terra, primo e secondo di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola. I locali posti al piano interrato e terra risultano in discrete condizioni, mentre quelli ai piani superiori sono in cattivo stato, con percolazioni di acqua piovana anche dalla copertura.
UBICAZIONE:	via Brescia 73 - Castenedolo (BS).
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	Codice catastale: C293 - Castenedolo - Catasto Fabbricati Foglio NCT/1 - Particella n°121 - Sub. 7; Categoria UNITA' COLLABENTI Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.): Corte comune al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 8 Portico al Foglio NCT/1 - Mapp. 121 - Sub. 9
QUOTA DI PROPRIETA':	L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.
DIRITTO DI PROPRIETA':	L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE:	L'immobile, a seguito di una ristrutturazione pesante, potrebbe prestarsi anche ad essere diviso in più unità.
PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO:	€ 265.600,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	€ 200.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in cattive condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione) e visto le numerose opere di recupero a cui deve essere sottoposto, risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 - fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

PERIZIA INTEGRATIVA

L'edificio denominato "cascina omissis" è identificato, nel "Piano delle regole" del "Piano di governo del territorio" del comune di Castenedolo, come "Edificio in territorio agricolo".

Come riportato nell'estratto del "Piano delle Regole" del "Piano di Governo del Territorio" allegato alla presente (vedi All.1) i lotti che compongono l'edificio risultano avere un valore di tipo storico e architettonico essendovi la presenza di elementi e manufatti significativi quali, ad esempio: facciate di pregio, portali d'accesso e pavimentazioni storiche.

Lo stesso edificio è identificato inoltre come "Edificio segnalato nel P.T.C.P." (vedi All.2) all'interno dell' "Allegato A" del "Piano del Paesaggio" del "Documento di piano" del "Piano di Governo del Territorio" del comune di Castenedolo.

Nell'ultima pagina dell'estratto dell' "Allegato A" (All.2) si nota come l'edificio nel suo complesso risulti vincolato.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 - fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Sabbio Chiese 14 settembre 2020

A. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA

1. ESTRATTO DEL “PIANO DELLE REGOLE – EDIFICI IN TERRITORIO AGRICOLO”
2. ESTRATTO DEL “DOCUMENTO DI PIANO – EDIFICI TUTELATI – ALLEGATO A”

La presente perizia è composta da 8 pagine di relazione e 11 pagine di allegati.

Sabbio Chiese 27 luglio 2021

Il perito

Dott. Ingegnere Mauro Leonesio



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136