

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 10 SETTEMBRE 2021

PROCEDURA ESECUTIVA N. 490/2020

PROMOSSA DA:



CONTRO: ..OMISSIS..

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



**INCARICO**

In data **23 aprile 2021** il Giudice Esecutore nominava il sottoscritto ing. Enrico Frugoni, albo di Brescia n. 1660, con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, quale consulente estimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, disponendo che le formalità venissero espletate in via telematica il **10 novembre 2021 alle ore 10.00.**

Si riporta di seguito il seguente

**QUESITO**

**-A-**

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**-B-**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con



specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

- 3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.*

### **Identificazione progressa dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in Legge 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

**-C-**

### **Stato di possesso**

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo - se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le*

2





*relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diretti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e*





*di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.*

- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967 (ed ove necessario prima del 1942).*

*In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stata sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in Legge 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per*

4





*l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

*Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e, indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

*Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quanto nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577*



*c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

- 3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

**- G -**

#### **Valore del bene e costi**

- 1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*  
*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:*
  - *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;*
  - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
  - *stato di conservazione dell'immobile;*
  - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*

6





*il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

***Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.***

***La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.***

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



PROPRIETA'



I beni oggetto di stima risultano in piena ed esclusiva proprietà della società:

- ..OMISSIS.. con sede legale a Brescia via Cefalonia n. 70

[REDACTED]

[REDACTED]

Si allega sotto il n. 1 visura camerale.





## DATI CATASTALI

A) In ditta “..OMISSIS..” in piena ed esclusiva proprietà, vecchio fabbricato rurale composto da stalle, fienili, cantina e due unità residenziali, completamente da ristrutturare con portico ed area pertinenziale esclusivi, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo (foglio 6 del Catasto Terreni) con:

- **mappale n. 86/1**, categoria C/6, classe 1°, mq. 270, Rendita € 418,33 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 2 e 3 alla presente), consistente in stalla, cantina e ripostiglio a piano terra e fienili a piano primo;
- **mappale n. 86/2**, categoria A/3, classe 1°, vani 4,5, Rendita € 158,04 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 2 e 4 alla presente), consistente in unità residenziale a piano terra e primo;
- **mappale n. 86/3**, categoria A/3, classe 1°, vani 4,5, Rendita € 158,04 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 2 e 5 alla presente), consistente in unità residenziale a piano terra e primo.

Per completezza si allega sotto il numero 6 elaborato planimetrico con elenco subalterni, dal quale si evince che il portico e l'area esclusiva ai mappali sopra richiamati sono identificati con il mappale n. 86/4.

In mappa Catasto Terreni foglio 6 (vedasi estratto, allegato n. 7 alla presente), il fabbricato oggetto della presente relazione è identificato con il **mappale n. 86**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con:  
mappali numeri 81, 82, 83, 85, 108, 107 e 657.

B) In ditta Poggio del Ceo s.r.l., in piena ed esclusiva proprietà, terreni adiacenti al fabbricato di cui al precedente punto A, identificati al Catasto Terreni del Comune di Castenedolo foglio 6 con:

- **mappale n. 81 di Ha 0.36.10**, seminativo, classe 2°, Reddito Dominicale € 25,17, Reddito Agrario € 18,64;
- **mappale n. 82 di Ha 0.07.03**, bosco ceduo, classe Unica, Reddito Dominicale





- € 2,54, Reddito Agrario € 0,22;
- **mappale n. 83 di Ha 0.83.60**, vigneto, classe 1°, Reddito Dominicale € 164,07, Reddito Agrario € 64,76;
  - **mappale n. 84 di Ha 0.07.00**, bosco ceduo, classe Unica, Reddito Dominicale € 2,53, Reddito Agrario € 0,22;
  - **mappale n. 85 di Ha 0.50.60**, seminativo, classe 2°, Reddito Dominicale € 35,28, Reddito Agrario € 26,13;
  - **mappale n. 132 di Ha 0.43.90**, seminativo arborato, classe 2°, Reddito Dominicale € 31,74, Reddito Agrario € 23,81.

Vedasi visura per soggetto, allegato n. 2 alla presente.

In mappa Catasto Terreni foglio 6 (vedasi estratto, allegato n. 7 alla presente), i mappali numeri **81, 82, 83, 84, 85 e 132**, in corpo unico, da nord in senso orario, confinano con:

mappali numeri 48, 73, 49, 51, 52, mappali non individuabili, 108, 86, 657, 104, 80, 79, 78, 76, 1003, 74 e 72.



## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Al fine del sopralluogo nelle unità oggetto della presente relazione, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue:

- in data **17 maggio 2021** l'ANPE di Brescia per conto del notaio Scutra, nominato Custode Giudiziario della suddetta procedura, a mezzo mail, chiedeva allo scrivente disponibilità per accesso ai luoghi per il giorno **9 giugno 2021, alle ore 9,30**; il sottoscritto confermava a mezzo mail (vedasi corrispondenza allegato n. 8 alla presente);
- in data **9 giugno 2021** il sottoscritto si recava in loco accompagnato dal geom. Giacomo Begotti (professionista incaricato dal Custode Giudiziario notaio Scutra) ed eseguiva accesso ai luoghi oggetto di procedura.

Trattasi di un complesso rurale con annessi terreni situato a Castenedolo (Brescia) con accesso da via Giovanni Bettoni transitando su strada sterrata.

Il fabbricato rurale disposto su due livelli, completamente da ristrutturare, è costituito da due unità abitative, stalla, cantina e fienile.

Risultano di pertinenza esclusiva portico ed area pertinenziale.

Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente relazione risultavano occupati senza titolo da un soggetto terzo che li utilizzava per l'allevamento ad uso personale di capre e pecore.

Si allega sotto il n. 9 alla presente ampia documentazione fotografica.

Il **mappale n. 86/1** (vedasi planimetria catastale, allegato n. 3 alla presente), è costituito da:

- 4 locali adibiti a stalla, cantina e ripostiglio a piano terra per una superficie lorda di **mq. 150 circa** con altezza indicata sulla planimetria catastale di m. 2,60;
- modesto corpo di fabbrica a piano terra di lordi **mq. 8 circa** con altezza media di





- m. 2,00 (come rilevato sulla planimetria catastale), pure adibito a stalla;
- fienile a piano primo di lordi **mq. 150 circa** con altezze variabili da m. 2,75 a m. 4,30 come indicato sulla planimetria catastale.

Necessitano opere di manutenzione.

Il **mappale n. 86/2** (vedasi planimetria catastale, allegato n. 4 alla presente), è costituito da unità abitativa posta su due livelli completamente da ristrutturare e conta complessivamente lordi **mq. 127 circa**, comprensivi del vano scala di collegamento.

Il piano terra ha un'altezza variabile da m. 2,60 a m. 2,80 ed il piano primo un'altezza media di m. 2,50, così come riportato sulla planimetria catastale.

Il **mappale n. 86/3** (vedasi planimetria catastale, allegato n. 5 alla presente), è costituito da unità abitativa posta su due livelli completamente da ristrutturare e conta complessivamente lordi **mq. 118 circa**, comprensivi del vano scala di collegamento.

Non è stato possibile l'accesso in quanto parte della copertura risultava crollata come si evince dalla documentazione fotografica, allegato n. 9 alla presente.

Il sopralluogo ha evidenziato che la veranda indicata sulla planimetria catastale non risulta chiusa in lato est; ai fini valutativi lo scrivente la considererà come ingresso abitazione.

Il piano terra ha un'altezza di m. 3,00 ed il piano primo un'altezza di m. 2,90, così come riportato sulla planimetria catastale.

Il portico e l'area esclusivi alle unità sopra riportate contano rispettivamente **mq. 55 e mq. 1030 circa**; l'area esclusiva, con andamento altimetrico pressoché regolare, risulta parte a cortile sterrato e parte a verde.

Il sopralluogo ha evidenziato in lato sud una tettoia con struttura lignea adibita a ricovero attrezzi non rilevata sulle planimetrie catastali; come specificato nel successivo paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" la stessa non verrà





considerata ai fini valutativi.

I terreni di cui ai mappali numeri **81, 82, 83, 84, 85 e 132**, in adiacenza al fabbricato prima descritto contano complessivi catastali **mq. 22.823**; presentano andamento planoaltimetrico pressoché regolare.

Per la maggior parte sono adibiti a prato in parte piantumato ed orto, il tutto evidenziato sulla documentazione fotografica allegata sotto il n. 9 alla presente.

**Si precisa che detti terreni, in ragione dell'accesso dalla corte del fabbricato prima descritto, dovranno essere alienati insieme al medesimo.**





## SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Per il fabbricato, di vecchia costruzione completamente da ristrutturare, risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

- Licenza di costruzione n. **826 di protocollo** e n. **16 Registro Costruzioni del 20 febbraio 1970** (vedasi copia, allegato n. 10 alla presente), rilasciata dal Comune di Castenedolo a nome Federici Emilia e Lisy per ampliamento fabbricato da adibirsi ad uso stalla, pollaio e fienile.

Si allegano sotto il n. 11 stralci della tavola di progetto.

In riferimento a detta pratica non risulta agli atti certificato di agibilità.

Il confronto fra lo stato di fatto e quanto riportato sulle planimetrie catastali nonché quanto autorizzato dalla pratica edilizia sopra richiamata, ha evidenziato la sostanziale regolarità urbanistica del bene di cui trattasi, salvo:

- la realizzazione di una tettoia in lato sud del fabbricato principale che non verrà considerata ai fini valutativi;
- la demolizione della chiusura della veranda in lato est nell'unità residenziale di cui al mappale n. 86/3; ai fini valutativi lo scrivente la considererà come ingresso abitazione.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castenedolo il **24 maggio 2021 al n. 0014528 di Protocollo** (vedasi allegato n. 12 alla presente), i terreni oggetto della presente relazione ricadono nelle seguenti zone:

- **zona E6** "Aree boschive consolidate e di conservazione naturalistica e paesaggista" per i mappali numeri **81 e 84**;
- **zona E6** "Aree boschive consolidate e di conservazione naturalistica e paesaggista" e **zona E8** "Aree e edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente residenziale" per i mappali numeri **82 e 85**;
- **zona E6** "Aree boschive consolidate e di conservazione naturalistica e paesaggista", **zona E8** "Aree e edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente





residenziale” e **zona E3** “Aree agricole produttive di interesse paesaggistico caratterizzate da colture legnose agrarie: vigneti e frutteti” per il mappale **n. 83**;  
- **zona E6** “Aree boschive consolidate e di conservazione naturalistica e paesaggista” e **zona E3** “Aree agricole produttive di interesse paesaggistico caratterizzate da colture legnose agrarie: vigneti e frutteti” per il mappale **n. 132**;  
con tutti i vincoli indicati nel certificato di destinazione urbanistica con particolare riferimento alla tutela paesaggistica, al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) “Collina di Castenedolo” e alla zona di rispetto allevamenti che preclude la possibilità di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale; quanto sopra risulta confermato anche dal Tecnico Comunale.

Per completezza si allegano rispettivamente sotto i numeri 13 e 14 estratto di P.G.T. con relativa legenda e Norme Tecniche di Attuazione delle zone sopra richiamate.





## PROVENIENZA

Dagli atti risulta che i beni oggetto della presente relazione pervenivano all'attuale proprietà, attraverso:

- atto di compravendita del **22 novembre 2007, n. 36511/14757** di repertorio notaio Fabrizio Santosuosso (vedasi copia, allegato n. 15 alla presente).

Parte venditrice: [REDACTED]

Valori dichiarato in atto:

- per la prima vendita € 710.000,00 di cui € 200.000,00 riferiti al fabbricato (mappali numeri 86/1, 86/2, 86/3, 86/4) e € 510.000,00 per i terreni (mappali numeri 81, 82, 83, 84 e 85);
- per la seconda vendita € 70.000,00 riferita al terreno di cui al mappale n. 132.





## FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla relazione ventennale a firma notaio **Giulia Messina Vitrano** del **6 novembre 2020**, agli atti della procedura esecutiva, a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 2472/333 del 19/01/2009** IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto di costituzione di ipoteca del 16/01/2009 numero di repertorio 41617/18495 notaio Santosuosso Fabrizio a favore di [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Brescia via Cefalonia n. 55, contro ..OMISSIS.. con sede in Brescia (codice fiscale [REDACTED])  
Capitale € 800.000,00 Totale € 1.300.000,00
- **TRASCRIZIONE N. 13477/7659 del 01/04/2010** ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 13/03/2010 numero di repertorio 2649 Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro ..OMISSIS.. con sede a Brescia (codice fiscale [REDACTED]) sulla **132**. A margine si segnala annotamento n. **38625/5399** del **21/11/2013**, derivante da sentenza condanna esecutiva del 18/07/2013 numero di repertorio 2674 Tribunale di Brescia;
- **ISCRIZIONE N. 29510/4993 del 12/09/2014** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 18/07/2013 numero di repertorio 3433 Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Gardone Val Trompia, contro ..OMISSIS.. con sede a Brescia [REDACTED] Capitale € 11.691,00 Totale € 19.000,00;
- **TRASCRIZIONE N. 37746/24640 dal 15/10/2020** verbale pignoramento immobili del 11/09/2020 emesso dal Tribunale di Brescia rep. 5708 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro ..OMISSIS.. con sede a Brescia (codice fiscale [REDACTED])





Rilevate le caratteristiche degli immobili,  
considerati:

- le superfici commerciabili ed i volumi per i fabbricati;
- la discreta posizione dei beni oggetto della presente relazione;
- la destinazione d'uso dei fabbricati;
- la destinazione urbanistica dei terreni;
- gli anni di costruzione del fabbricato ed il successivo ampliamento del 1970;
- il fabbricato completamente da ristrutturare;
- la documentazione catastale completa;
- la situazione edilizio – urbanistica come esplicitato nell'omonimo paragrafo;
- per i fabbricati i listini immobiliari:
  - Probrixia di Brescia 2021, che indicano nel Comune di Castenedolo per unità residenziali da ristrutturare (con vetustà da 70-80 anni), un valore minimo €/mq. 450,00 ed un valore massimo €/mq. 515,00 (vedasi copia, allegato n. 16 alla presente);
  - Agenzia dell'Entrate 2° semestre 2020 (OMI), non verranno considerati in quanto non prevedono nella zona di riferimento D1 unità da ristrutturare (vedasi allegato n. 17 alla presente);
- per i terreni i listini immobiliari:
  - Probrixia di Brescia 2021, che indicano nel Comune di Castenedolo (regione agraria n. 14/A), per seminativi irrigui un valore minimo €/mq. 8,50 ed un valore massimo €/mq. 13,00 e per seminativi non irrigui un valore minimo di €/mq. 7,00 ed un valore massimo di €/mq. 11,00 (vedasi copia, allegato n. 18 alla presente);

come elementi di riferimento non vincolanti per le determinazioni del C.T.U., proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti





specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;

- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe;
- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione;

prescindendo:

- dalla situazione ipotecaria;
- dal fatto che sono attualmente condotti da terzi senza titolo;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

Per le unità residenziali da ristrutturare verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini Probrixia di Brescia 2021, pari ad €/mq. 482,50 (€/mq. 450,00 + 515,00)/2.

Il portico esclusivo verrà raggugliato al 50%; l'area esclusiva verrà raggugliata al 5%.

Per l'unità adibita a stalla e fienile si ritiene congruo un importo di €/mq. 300,00.

Per i terreni verranno utilizzate le quotazioni medie riportate sui listini Probrixia di Brescia 2021 per seminativi irrigui e seminativi non irrigui pari ad arrotondati €/mq. 10,00 (€/mq. 8,5 + 13,00 + 7,00 + 11,00)/4.

Ai valori sopra riportati verranno applicati i seguenti coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 5% tiene conto del



particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni e della prudenza in ragione dei fini della presente relazione

- Per la particolare condizione di vendita attraverso aste giudiziarie, senza idonea e valida struttura di commercializzazione capace di promuovere contatti, anche attraverso adeguata e mirata pubblicità:

- 15%

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per i beni oggetto della presente relazione del -20% (-5%-15%).

-	Fabbricato da ristrutturare composto da 2 unità residenziali (mappali numeri 86/2 e 86/3):		
	mq. 245 x €/mq. 386,00 (482,50x0,80) = arrotondati	€	94.500,00 -
-	Fabbricato adibito a stalla e fienile: (mappale n. 86/1):		
	mq. 308 x €/mq. 240,00 (300,00x0,80) = arrotondati	€	74.000,00 -
-	Portico esclusivo (parte del mappale n. 86/4):		
	mq. 55 x €/mq. 193,00 (482,50x0,80x0,50) = arrotondati	€	10.500,00 -
-	Area esclusiva (parte del mappale n. 86/4):		
	mq. 1.030 x €/mq. 19,30 (482,50x0,80x0,05) = arrotondati	€	20.000,00 -
-	Terreni (mappali numeri 81, 82, 83, 84, 85, 132)		
	mq. 22.823 x €/mq. 8,00 (10,00x0,80) = arrotondati	€	182.500,00 -
			-----
		€	381.500,00 -
			=====

(trecentoottantaunomilacinquecentoeuro/00)



**N.B.:**

In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

### APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.  
La presente relazione tecnica consta di n. 21 pagine e n. 18 allegati.  
Brescia 10 settembre 2021.

