

GEOM. GABRIELLA SALA

25100 – BRESCIA – Via Marsala n. 31/c

- Tel.: 333.2172424

e mail – gabri.geom@gmail.com / gabriella.sala@geopec.it

P.IVA: 01659440174 - C.F.: SLA GRL 59M62 L411R

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 451/2022

- OMISSIS -

CONTRO

- OMISSIS -

Giudice dell'esecuzione : dott. Alessandro Pernigotto

G.O.T. dell'Esecuzione delegato : dott.ssa Liana Zaccara



* * * * *

RIEPILOGO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 451/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Alessandro Pernigotto

G.O.T. DELL'ESECUZIONE DELEGATO : dott.ssa Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

ESECUTATO : - OMISSIS -

ESPERTO INCARICATO : Geom. Gabriella Sala

Via Marsala n. 31/c – Brescia (BS)

C.F.: SLA GRL 59M62 L411R - P.IVA: 01659440174

Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia n°3120/1982

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia cat. VII^A n. 177/03

- OMISSIS -

DATE :

Nomina dell'esperto : 22.12.2022

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 24.01.2023

Data udienza per determinazione modalità di vendita : 23.05.2023

Proroga 60 giorni : 13.04.2023

Concessa Proroga : 14.04.2023

Consegna elaborato peritale : 23.06.2023



* * * * *

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

A) - Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna 50:

LOTTO 1)

- Catasto Fabbricati
- **NCT Fg. 11 - mapp. 1470** - *Fabbricato residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato*
- Catasto Terreni
- **Fg. 11 - mapp. 1143**
- **Fg. 11 - mapp. 1144** - *Corte/giardino e accessi al fabbricato*

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 159.420,00

LOTTO 2)

- Catasto Terreni
- **Fg. 5 - mapp. 1145;**
- **Fg. 6 - mapp. 1007;**
- **Fg. 6 - mapp. 1147;**
- **Fg. 10 - mapp. 361;**
- **Fg. 10 - mapp. 1142;**
- **Fg. 11 - mapp. 360;**
- **Fg. 11 - mapp. 1004;**
- **Fg. 11 - mapp. 1132;**
- **Fg. 11 - mapp. 1146;**
- **Fg. 11 - mapp. 1651;**
- **Fg. 11 - mapp. 1412** su cui verrà in seguito edificato l'edificio



Fg. 11 - mapp. 2747 – FU da accertare – mq. 55.

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 33.600,00

Note :

Ai valori sopra riportati vanno detratti i costi di sanatoria.

* * * * *

PREMESSE

La sottoscritta Geom. Gabriella Sala, nata a Trezzo Sull'Adda (MI) il 22.08.1959, libera professionista residente in Brescia (BS) Via Marsala n. 31/c, , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3120 dal 1982 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia nella categoria VII^a al n. 177/03, è stata nominata dall'Ill.mo Sig. GOT dell'Esecuzione delegato, del Tribunale di Brescia dott.ssa Liana Zaccara, con decreto di nomina datato 22 dicembre 2022, esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. da - **OMISSIS** - , contro il Sig. - **OMISSIS** -.

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 23 maggio 20214

Il giorno 24 gennaio 2023 la sottoscritta presentava, in modalità telematica, l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

Il decreto di nomina conteneva anche il seguente



* * * * *

QUESITO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 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 acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli 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.

- B1 -

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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle



persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) 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 e 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 L. 30 lu-



glio 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 da 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 dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del 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 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 e 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, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

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 cpc 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, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'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 dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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 norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa 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 stato 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 D.L. 42/04 e s.m.i.;



precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se **sia sanabile** a seguito di accertamento di conformità ai 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 120 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 L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per 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 verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del



T.U. di cui al DPR 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 sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene 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, non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e di 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 quest'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 gli stessi 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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche



urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE;

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, 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, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza 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 destinazione 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 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il più probabile valore commerciale degli immobili, corrispondente 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 singo-



larmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base al prezzo ex art. 591bis 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 della modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 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;
- 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 co-



munque 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro 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 nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015".

* * * * *

Presi accordi con il Custode nominato, dott - OMISSIS -, si stabiliva un primo accesso agli immobili oggetto del presente procedimento per il giorno 14 febbraio 2023 alle ore 9,00.

Contattata dallo stesso Consulente, si concordava di rinviare l'incontro al successivo 20 febbraio.

Alla data prevista però nessuno era presente presso gli immobili oggetto della presente procedura per consentire l'accesso.

Il Custode nominato lasciava un avviso all'esecutato e solo dopo una numerosa serie di fitte telefonate, il signor - OMISSIS -, contattava il



Custode, e si concordava nuovo accesso ai luoghi per il giorno **31 marzo 2023, ore 9,30.**

Nell'occasione venivano visionati sia i fabbricati che il complesso di terreni posti attorno agli stessi.

Nell'occasione la sottoscritta eseguiva puntuale rilievo metrico degli immobili e copiosa documentazione fotografica.

La sottoscritta che aveva già effettuato accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Territorio e pubblicità Immobiliare, in data 25.04.2023 procedeva anche con la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vobarno, nonché con le richieste del CDU e dei certificati presso l'ufficio Anagrafe.

Il giorno 09 maggio 2023 l'Ufficio anagrafe trasmetteva alla sottoscritta i certificati di residenza e dello stato di famiglia, nonché l'estratto del certificato di matrimonio del signor Benetelli Massimo, mentre in data 17 maggio 2023, l'Ufficio Tecnico Comunale fissava un appuntamento per visionare i documenti autorizzativi alla costruzione degli immobili, da loro reperiti, e nell'occasione si ritirava il Certificato di Destinazione Urbanistica.

* * * * *

RELAZIONE

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) La sottoscritta, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in



oggetto, del "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998", a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), datato 17 novembre 2022.

Si unisce anche copia dell'atto di provenienza da cui emerge che il signor - OMISSIS - diveniva proprietario per quota intera della piena proprietà con atto di compravendita Notaio - OMISSIS - rep. n. 42710, racc. n. 16214 del 20 ottobre 2011, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 4550 del 2011 (v. Allegato n. 1).

3) Come richiesto si allega atto contestuale di residenza e stato di famiglia da cui emerge che il signor - OMISSIS - risulta unico componente della famiglia, ed è iscritto all'indirizzo in - OMISSIS -.

Come emerge dall'atto emesso dal Comune di Vobarno in data 08.05.2023. (v. certificato – Allegato n. 2).

Su richiesta della sottoscritta, il Comune di Vobarno trasmetteva l'atto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, da cui emerge che il signor - OMISSIS - contraeva matrimonio in - OMISSIS - con la signora - OMISSIS -.

Dal documento emerge che è presente una annotazione per cui gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. certificato – Allegato n. 3).

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di diverse unità immobiliari, poste nel Comune amministrativo e censuario



di Vobarno (BS), attualmente iscritti nel seguente modo:

A) COMUNE DI VOBARNO (BS) – Località Nevras Degagna 50

Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 11 - mapp. 1470**– Via Comunale 50 - p. T, 1 - A/3 - cl. 5 –
vani 7 – Sup. Catastale mq. 193 - RC. €. 285,60;
(v. Visura – Allegato n. 4).

B) COMUNE DI VOBARNO (BS) – Località Nevras Degagna.

Catasto Terreni

- **Fg. 5 - mapp. 1145** – prato – mq. 2.332 – RD €. 3,01 – RA €. 3,01;
(v. Visura – Allegato n. 5);
- **Fg. 6 - mapp. 1007** – prato – mq. 1.723 – RD €. 2,22 – RA €. 2,22;
(v. Visura – Allegato n. 6);
- **Fg. 6 - mapp. 1147** – bosco ceduo – mq. 2.065 – RD €. 1,49 – RA €. 0,53 (v. Visura – Allegato n. 7);
- **Fg. 10 - mapp. 361**– inc. prod. – mq. 1.131 – RD €. 0,53 – RA €. 0,12
(v. Visura – Allegato n. 8);
- **Fg. 10 - mapp. 1142** – bosco ceduo – mq. 1.319 – RD €. 0,95 – RA €. 0,34 (v. Visura – Allegato n. 9);
- **Fg. 11 - mapp. 360** – inc. ster. – mq. 220 (v. Visura – Allegato n. 10);
- **Fg. 11 - mapp. 1004** – inc. prod. – mq. 3.666 – RD €. 1,70 – RA €. 0,38 (v. Visura – Allegato n. 11);
- **Fg. 11 - mapp. 1132** – prato – mq. 387 – RD €. 0,89 – RA €. 0,89
(v. Visura – Allegato n. 12);
- **Fg. 11 - mapp. 1143** – prato – mq. 1.406 – RD €. 1,82 – RA €. 1,82
(v. Visura – Allegato n. 13);
- **Fg. 11 - mapp. 1144** – prato – mq. 2.734 – RD €. 3,53 – RA €. 3,53
(v. Visura – Allegato n. 14);
- **Fg. 11 - mapp. 1146** – inc. prod. – mq. 3.736 – RD €. 1,74 – RA €. 0,39 (v. Visura – Allegato n. 15);
- **Fg. 11 - mapp. 1412** – cast. frutto – mq. 1.171 – RD €. 1,81 – RA €.



0,48 (v. Visura – Allegato n. 16), su cui successivamente verrà realizzato il FU

- **Fg. 11 - mapp. 2747** – FU da accertare – mq. 55 (v. Visura – Allegato n. 17);

- **Fg. 11 - mapp. 1651** – prato – mq. 873 – RD €. 1,13 – RA €. 1,13 (v. Visura – Allegato n. 18).

La piena proprietà dei beni sopra rubricati compete per quota intera al signor - OMISSIS - (v. visure allegati da n. 4 a n. 18).

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che le particelle elencate al punto

A) in VOBARNO Località Nevras Degagna, 50, compongono un fabbricato a destinazione residenziale articolato su due piani fuori terra e uno seminterrato con alcuni terreni circostanti che ne costituiscono l'area scoperta destinata a giardino con passaggi pedonali e carrai.

(v. estratto di mappa – Allegato n. 19).

Il tutto è ubicato all'estrema periferia nord dell'abitato di Vobarno, in località Nevras Degagna, in una zona a carattere montuoso, circondata da boschi, scarsamente edificata, in cui trovano luogo fabbricati di origine rurale, alcuni dei quali di relativamente recente ristrutturazione (v. figura n. 1).

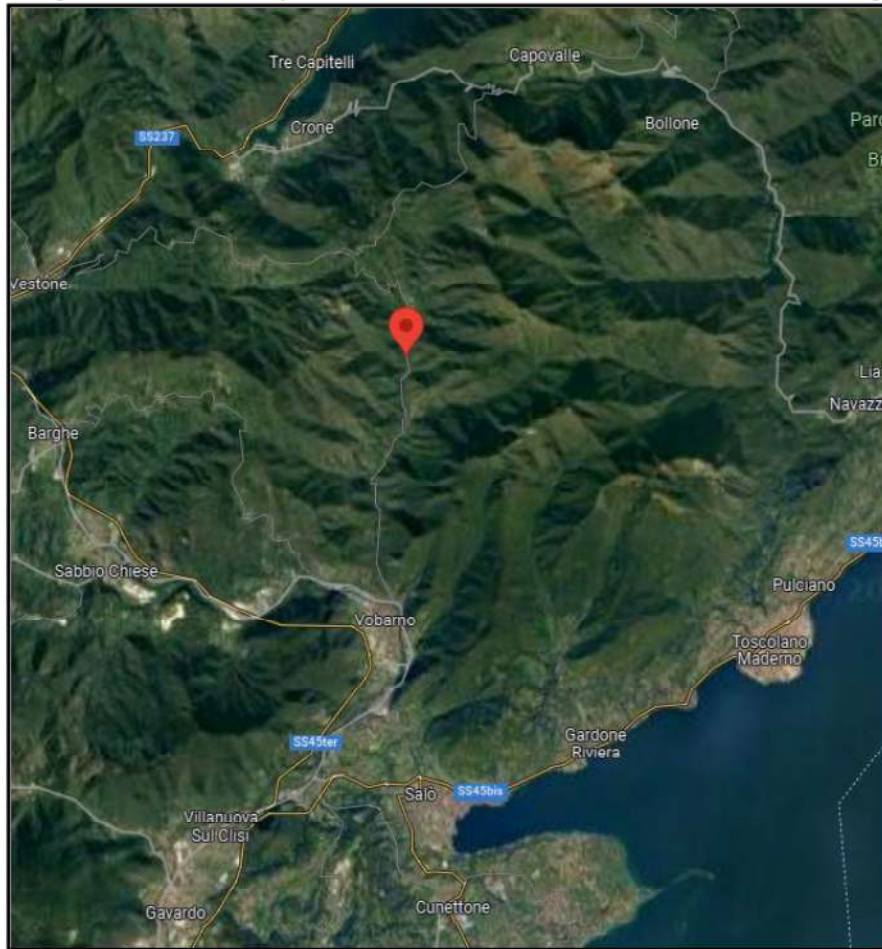
La zona è posta nelle immediate vicinanze del agglomerato di case della Località Eno di Vobarno.

L'accesso agli immobili di che trattasi avviene dalla civica via Comunale (località Nevras – Degagna), già via Vecchia Comunale di Eno, in una sua diramazione, verso valle, del tracciato principale (v. figura n. 2).



Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1



Particolare Foto aerea con sovrapposizione catasto

Figura n. 2



Per

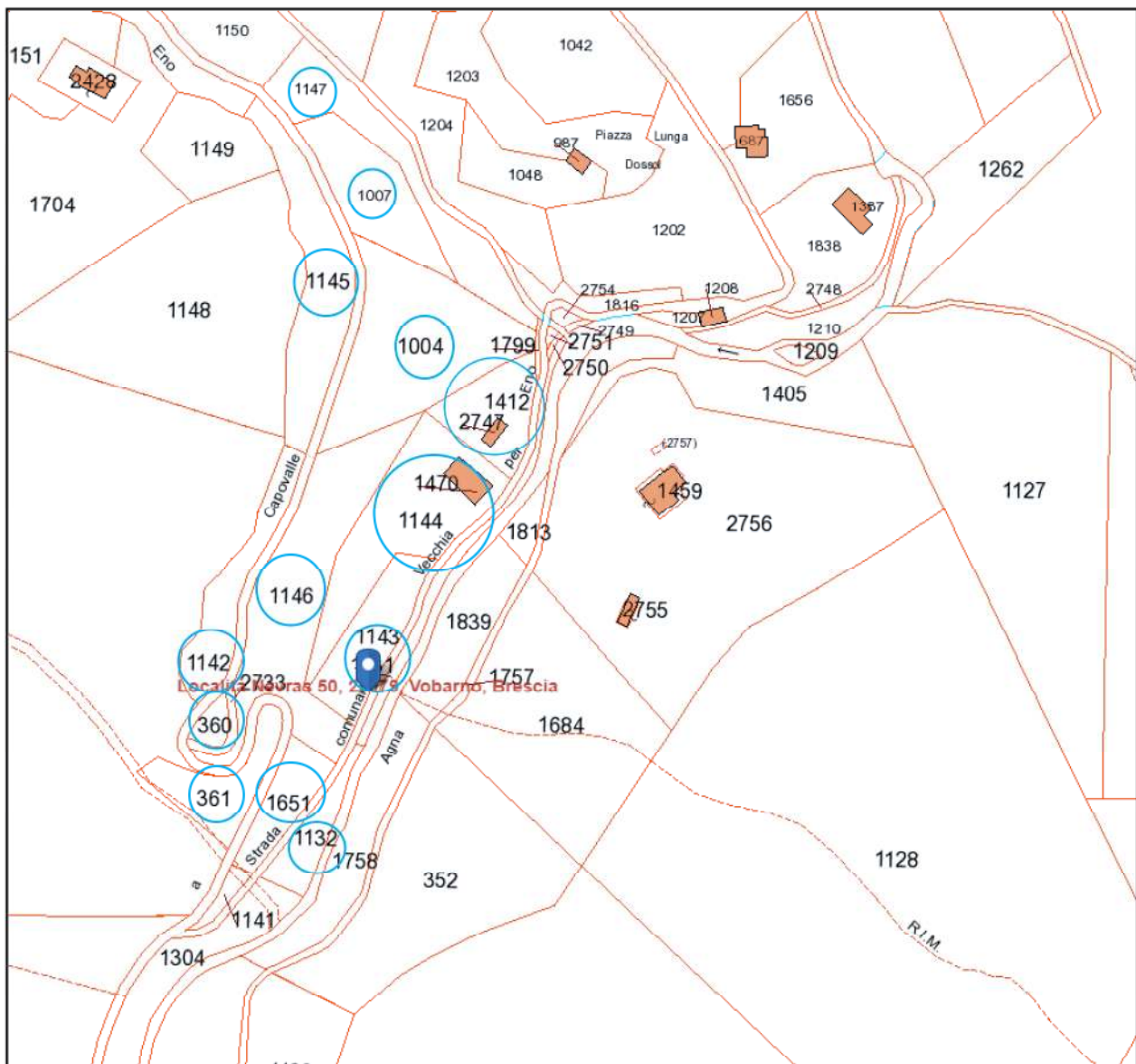
20



quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario, con riferimento alla sottostante figura n. 3.

Unione fogli catastali

Figura n. 3



Catasto Fabbricati

- NCT Fg. 11 - mapp. 1470– Via Comunale 50

nord : mapp. 1144 – stessa proprietà;

est : mapp. 1144 – stessa proprietà;



sud: mapp. 1144 – stessa proprietà;

ovest: mapp. 1144 – stessa proprietà;

B) in VOBARNO Località Nevras Degagna.

Gli immobili elencati I punto B sono invece relativi, come detto ad un complesso di terreni circostanti il fabbricato e tra loro accorpati.

La maggior parte di questi hanno accesso dal cancello che delimita l'area a sud verso il fabbricato, mentre altri sono raggiungibili dalla via Capovalle di Eno.

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario, con riferimento alla figura n. 3.

Catasto Terreni

- Fg. 5 - mapp. 1145

nord : mapp. 1014 Fg. 5 – altra proprietà – via Capovalle di Eno ;

est : Strada Capovalle di Eno ;

sud: mapp. 1142 Fg. 10 – stessa proprietà;

ovest: mapp. 1148 Fg. 5 – altra proprietà;

- Fg. 6 - mapp. 1007

nord : mapp. 1147 Fg. 6 – stessa proprietà;

est : mapp. 1147 Fg. 6 – stessa proprietà;

sud: mapp. 1004 Fg. 11 – stessa proprietà;

ovest: Strada Capovalle di Eno.

- Fg. 6 - mapp. 1147

nord : mapp. 1150 Fg. 6 – altra proprietà e Strada comunale da San Martino a Eno;



est : Strada comunale da San Martino a Eno;

sud: mapp. 1007 Fg. 6 – stessa proprietà;

ovest: Strada Capovalle di Eno .

- Fg. 10 - mapp. 361

nord : Strada Capovalle di Eno;

est : Strada Capovalle di Eno;

sud: mapp. 1140 Fg. 10 – altra proprietà;

ovest: mapp. 1140 Fg. 10 – altra proprietà.

- Fg. 10 - mapp. 1142

nord : mapp. 1145 Fg. 5 – stessa proprietà;

est : Strada Capovalle di Eno;

sud: Strada Capovalle di Eno;

ovest: mapp. 1140 Fg. 10 – altra proprietà.

- Fg. 11 - mapp. 360

nord : Strada Capovalle di Eno;

est : mapp. 2733 Fg. 11 – altra proprietà;

sud: mapp. 2733 Fg. 11 – altra proprietà;

ovest: Strada Capovalle di Eno.

- Fg. 11 - mapp. 1004

nord : mapp. 1007 Fg. 6 – stessa proprietà e mapp. 1147 Fg. 6 – stessa proprietà;

est : mapp. 1799 Fg. 11 – altra proprietà;

sud: mapp. 1412, 1144 e 1146 Fg. 11 – stessa proprietà;

ovest: Strada Capovalle di Eno.

- Fg. 11 - mapp. 1412

nord : mapp. 1004 Fg. 11 – stessa proprietà e mapp. 1799 Fg. 11 altra



proprietà;

est : Strada vecchia per Eno;

sud: mapp. 1144 Fg. 11 – stessa proprietà;

ovest: mapp. 1004 e mapp. 1144 Fg. 11 – stessa proprietà.

- **Fg. 11 - mapp. 2747** – FU da accertare

nord : mapp. 1412 Fg. 11 – stessa proprietà;

est : mapp. 1412 Fg. 11 – stessa proprietà;

sud: mapp. 1412 Fg. 11 – stessa proprietà;

ovest: mapp. 1412 Fg. 11 – stessa proprietà.

- **Fg. 11 - mapp. 1144**

nord : mapp. 1004 e 1412 Fg. 11 – stessa proprietà;

est : Strada vecchia per Eno;

sud: mapp. 1143 e 1146 Fg. 11 – stessa proprietà;

ovest: mapp. 1146 Fg. 11 – stessa proprietà.

- **Fg. 11 - mapp. 1143**

nord : mapp. 1144 Fg. 11 – stessa proprietà;

est : Strada vecchia per Eno;

sud: mapp. 1146 Fg. 11 – stessa proprietà e Strada vecchia per Eno;

ovest : mapp. 1144 e 1146 Fg. 11 – stessa proprietà.

- **Fg. 11 - mapp. 1146**

nord : mapp. 1004 Fg. 11 – stessa proprietà;

est : mapp. 1144 Fg. 11 – stessa proprietà;

sud: mapp. 1651 Fg. 11 – stessa proprietà e Strada Capovalle di Eno;

ovest: mapp. 2733 Fg. 11 – altra proprietà e Strada Capovalle di Eno.

- **Fg. 11 - mapp. 1132**

nord : mapp. 1131 Fg. 11 – altra proprietà;



est : Torrente Agna;

sud: mapp. 1304 Fg. 11 – altra proprietà;

ovest: Strada Comunale vecchia per Eno.

- Fg. 11 - mapp. 1651

nord : mapp. 1146 Fg. 11 – stessa proprietà;

est : Strada Comunale vecchia per Eno;

sud: mapp. 1141 Fg. 11 – altra proprietà;

ovest: Strada Capovalle di Eno.

Il **mapp. 1470** individua un fabbricato a destinazione residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti locali accessori quali taverna, ripostiglio, servizio igienico con lavanderia.

Il piano occupa una superficie commerciale di circa 100,00 mq. ed è collegato con il piano rialzato per mezzo di un'angusta scala a chiocciola.

Il piano rialzato è destinato alla residenza; occupa una superficie di circa 130,00 mq.; una camera si affaccia verso sud per mezzo di una terrazza di circa 9,00 mq.

Nel 2012 veniva chiesta autorizzazione al recupero del sottotetto con aumento di volumetria e durante i sopralluogo si è riscontrata la sua realizzazione solo "al rustico".

Il tutto risulta circondato dall'ampio terreno mapp. 1143 e mapp. 1144 di complessivi 4140,00 mq. catastali, destinato a giardino con passaggi pedonali e carrai.



Sono pure presenti manufatti in muratura rivestita con elementi di pietra per vincere i vari dislivelli, trattandosi di zona acclive.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 20).

Di fatto la distribuzione interna, in particolare con riferimento al piano seminterrato, indicata nella planimetria catastale presenta in sito alcune modifiche.

Il tutto si presenta in un carente stato di conservazione, sia con riferimento agli interni, che alle facciate ed alle aree scoperte.

I **mapp. 1145 – 1142 – 360 – 1147 – 1007 – 1004 – 1412 – 1144 – 1143 - 1146 – 361 – 1651 – 1132** costituiscono un complesso di terreni tra loro accorpati, salvo che in alcuni punti la continuità viene interrotta dall'attraversamento della strada Capovalle per Eno.

I mapp. 1145, 1142 e 361 sono posti oltre la stessa via, in lato ovest (v. figura n. 3).

Questi, aventi per lo più qualità catastale di prato o bosco ceduo e giacitura decisamente acclive, si estendono per complessivi mq. 18.678 catastali.

Per lo più inutilizzati risultano ricoperti da vegetazione spontanea e da bosco.

I terreni rispecchiano generalmente la qualità catastale, anche se in alcuni casi, sui mappali limitrofi l'edificio principale, sono presenti alcuni alberi da frutto.

Si precisa anche che il FU da accertare mapp. 2747, insistente sul terreno mapp.1412, su segnalazione della Regione Carabinieri Forestale "Lombardia" sezione di Vobarno, questo veniva fatto demolire.



Di fatto però, lo smantellamento avveniva solo parzialmente, tanto che i materiali recuperati sono ancora depositati in sito, e venivano lasciati in opera altri aventi caratteristiche di tettoia, realizzati con materiali di scar-
to e/o di recupero (v. foto sottostanti).



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A) COMUNE DI VOBARNO (BS) - Località Nevras Degagna, 50 Fabbricati

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



INTERNI – Piano seminterrato

Foto n. 13 ingresso taverna



Foto n. 14



Foto n. 15 taverna

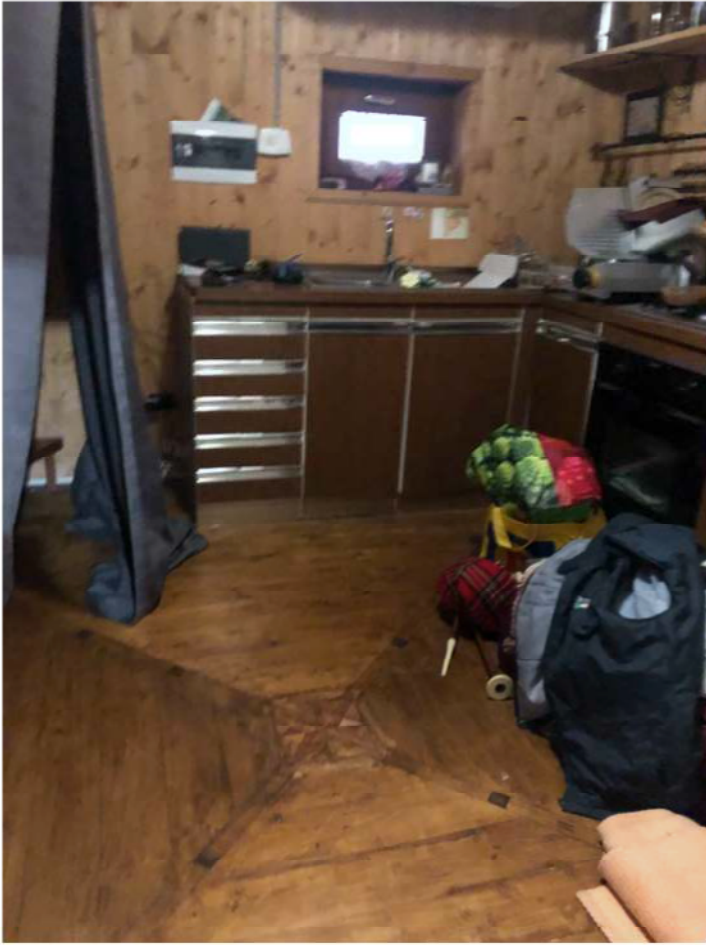


cucina

Foto n. 16



Foto n. 17



Servizio - Lavander-
ria

Foto n. 18



Piano Terra

Foto n. 19 ingresso p.t. con scala per primo piano



Soggiorno cucina

Foto n. 20



Foto n. 21 soggiorno / cucina - scala per seminterrato



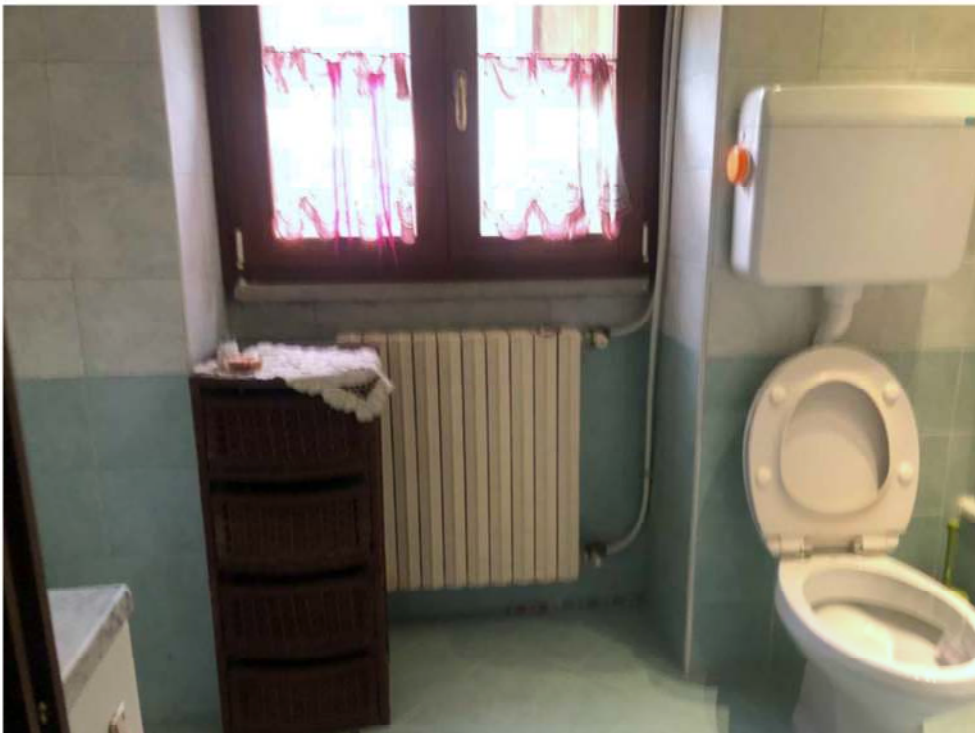
Foto n. 22



Foto n. 23 pavimenti camere



Foto n. 24



Piano Primo

Foto n. 25 scala per primo piano



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31 Loggia al primo piano



Foto n. 32



**B) COMUNE DI VOBARNO (BS) - Località Nevras Degagna.
Terreni**

Foto n. 33



Foto n. 34



Foto n. 35



Foto n. 36



Foto n. 37



Foto n. 38



Foto n. 39



Foto n. 40



Foto n. 41



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 44



* * * * *

Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda; nel caso di murature a confine o di separazione con altre proprietà si è conteggiato il 50% dello spessore della stessa.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

Dalle risultanze del rilievo in sito si evidenzia sostanziale congruità con gli elaborati grafici reperiti e quindi si conteggia come segue:

A) Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna 50:

LOTTO A) - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 11 - mapp. 1470** - *Fabbricato residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato*

Piano terra - appartamento

ml. (12,40 x 8,00) = mq. 99,20

a detrarre porzione balcone

ml. (2,00 x 0,90) = mq. 1,80 –

Totale mq. 97,40

Portico

ml. (3,60 x 8,00) = mq. 28,80 x 0,35 = mq. 10,08



balcone

ml. (3,00 x 2,00) = mq. 6,00

ml. (1,10 x 2,80) = mq. 3,08

Totale mq. 9,08 x 0,20 = mq. 1,80

Piano seminterrato – taverna e locali di servizio

ml. (12,40 x 8,00) = mq. 99,20 x 0,60 = mq. 59,50

Piano primo – sottotetto

ml. (12,40 x 8,00) = mq. 99,20 x 0,35 = mq. 34,72

loggia

ml. (3,60 x 8,00) = mq. 28,80 x 0,25 = mq. 7,20

Totale **mq. 210,70**

Corte esterna

Si utilizza la superficie catastale

È costituita di due terreni mapp. 1143 di mq. 1.406,00

mapp. 1144 di mq. 2.734,00

Totale **mq. 4.140,00**

LOTTO B - Catasto Terreni

Si utilizza la superficie catastale

- Fg. 5 - mapp. 1145 – prato mq. 2.332,00

- Fg. 6 - mapp. 1007 – prato mq. 1.723,00

- Fg. 6 - mapp. 1147 – bosco ceduo mq. 2.065,00

- Fg. 10 - mapp. 361– inc. prod. mq. 1.131,00

- Fg. 10 - mapp. 1142 – bosco ceduo mq. 1.319,00



- Fg. 11 - mapp. 360 – inc. ster.	mq. 220,00
- Fg. 11 - mapp. 1004 – inc. prod.	mq. 3.666,00
- Fg. 11 - mapp. 1132 – prato	mq. 387,00
- Fg. 11 - mapp. 1146 – inc. prod.	mq. 3.736,00
- Fg. 11 - mapp. 1412 – cast. frutto	mq. 1.171,00
a cui si aggiunge la superficie del fabbricato	
- Fg. 11 - mapp. 2747 – FU da accertare	mq. 55,00
- Fg. 11 - mapp. 1651 – prato	mq. 873,00

Totale **mq. 18.678,00**

* * * * *

2) In considerazione della natura dei beni pignorati la sottoscritta ha richiesto il Certificato di destinazione urbanistica di tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

Dal documento emerge che tutti i mappali di che trattasi sono inseriti dallo strumento urbanistico in zona "AS – Aree di salvaguardia " soggette a valutazione di incidenza ed è presente la linea di arretramento per le fasce di rispetto stradale.

Gli interventi edificatori sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute negli art. 43 – 48 delle NTA.

Con riferimento alla fattibilità geologica i beni sono inseriti in "classe 4", mentre per quanto riguarda alle eventuali attività produttive, il rischio sismico e geologico sono soggetti rispettivamente alle prescrizioni contenute negli art. 4 e 31 del PGT vigente (v. CDU – Allegato n. 21, in cui sono inserite anche le NTA relative).



- B2 -

Identificazione progressa dei beni

Gli immobili ai fabbricati e più precisamente il mapp. 1470 NCT fg- 11 è stato oggetto di una variazione di identificativo per allineamento mappe in data 07.02.2018 – variazione identificativo per riordino fondiario prot. n. 2/2018.

L'identificativo attuale proviene dunque dalla variazione territoriale dal Fg. 14 DEG.

Infatti la planimetria attualmente depositata in banca dati riporta l'identificativo DEG - fg. 14 particella 1470 (v. Allegato n. 20).

Anche nell'atto di provenienza, Notaio - OMISSIS - , rep. n. 42710, racc n. 16214 del 20.10.2011, si fa riferimento all'immobile con il suo originario identificativo (v. Allegato n. 1).

Il fabbricato di che trattasi, realizzato ante 1 settembre 1967, deriva dal recupero di un vecchio fabbricato rurale, il cui ampliamento ed adeguamento igienico ai fini abitativi del primo piano è stato autorizzato dal Comune di Vobarno con Licenza di costruzione n. 110 del 09.07.1973.

Per quanto riguarda invece i beni iscritti al catasto terreni, anche questi sono stati oggetto di variazione per riordino fondiario del 28.08.2017.

Infatti, originariamente, dagli atti esaminati emerge che tutti erano compresi nel foglio logico 9 – sezione Degagna; con la variazione sopra elencata sono stati suddivisi nei vari fogli, come emerge dalle visure allegate (v. Allegati da 4 a 18) e dall'atto di provenienza (v. Allegato n. 1).

L'edificio ha subito in seguito altre modifiche, le planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio sono però quelle depositata con



dichiarazione prot. n. BS0483080 del 04.10.2011.

Dal confronto delle schede catastali con lo stato dei luoghi, si rileva una sostanziale congruità dimensionale, mentre la distribuzione e la descrizione dei locali al piano interrato risulta completamente differente.

Nelle schede catastali inoltre non è mai stato rappresentato il sottotetto, anche nella sua versione originale.

Sono invece congrue le altezze indicate.

- C -

Stato di possesso

1) Dalle ricerche ipotecarie si rileva che tutti gli immobili appartengono, per quota intera della piena proprietà, al signor - OMISSIS -.

Questi diveniva proprietario, come detto, in forza di atto di compravendita Notaio - OMISSIS - rep. n. 42710, racc. n. 16214 del 20 ottobre 2011, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 4550 del 2011 (v. Allegato n. 1).

Nell'atto non è elencato il mapp. 2747 in quanto trattasi di fabbricato realizzato successivamente all'acquisto, ma che è poi stato oggetto di ordinanza di demolizione.

In precedenza tutti gli immobili erano pervenuta alla venditrice signora - OMISSIS - in forza di atto di compravendita Notaio - OMISSIS -, rep. n. 104256, racc. n. 17299 del 14.05.2004, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) al numero particolare 2263 del 2004 e registrato a Salò in data 19.05.2004 n. 1001 serie 1T.

* * * * *



2) Durante i sopralluoghi si è riscontrato che l'unità immobiliare identificata con il mapp. 1470 è utilizzata dalla proprietà.

I terreni invece, ad eccezione di quelli limitrofi all'edificio, sono incolti e ricoperti da vegetazione spontanea.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) - si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio - OMISSIS -, rep. 42711/16215 del 20/10/2011, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 343.000,00, della durata di 30 anni, presentata con nota n. 35 in data 10.11.2011, registro generale 6749, registro particolare 1271, a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione atto- OMISSIS - . del 23.01.2013 rep. n. 906/2213, Ipoteca Legale derivante da Ruolo per la somma complessiva di €. 142.524,80, presentata con nota n. 3 in data 01.02.2013 n. registro generale 627, registro particolare 88, a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio- OMISSIS - del 25.06.2018 rep. n. 11234/7075, Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di €. 65.000,00, presentata con nota n. 19 in data 27.06.2018 registro generale 4390, registro particolare 585, a favore di - OMISSIS -.



- Trascrizione Atto Giudiziario, repertorio n.7185 del 22.08.2022, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, presentata con nota n. 3 del 12.10.2022, registro generale n. 7370, registro particolare n. 5544, a favore di - OMISSIS -.

Successiva rettifica presentata con nota n. 12 del 27.10.2022, registro generale n. 7789, registro particolare n. 5874 per esatto identificativo catastale dei terreni oggetto di pignoramento.

(v. note – Allegato n. 22).

* * * * *

Dall' esame degli atti visionati emerge che, con atto Notaio - OMISSIS - del 22.05.1996 rep. n. 11219/11220, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) ai numeri 2219/1778 del 30.05.1996, era specificata servitù a carico dei mappali 1470, 1146, 1143, 1144, 1412 il diritto di passaggio pedonale e carraio per una larghezza di metri 3,00 in confine sud-est della proprietà, in fregio alla vecchia strada comunale per Eno, a favore del fondo limitrofo di proprietà Vedovelli, i quali a loro volta concedevano a favore dei sopra elencati mappali il diritto di attingere acqua a mezzo tubazione interrata dalla sorgente "Fontanì" dislocata sul mapp. 1127.

(v. nota - Allegato n. 23).

Dagli atti emerge anche che i terreni sono liberi da vincoli di mezzadria, colonia o affittanza e comunque da aventi diritto all'esercizio di prelazione (v. nota – Allegato n. 24).



2) Trattandosi di fabbricati aventi unico proprietario non esistono vincoli, oneri di natura condominiale.

3) Non esistono di conseguenza spese condominiali.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Per quanto emerge dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione esaminata, il fabbricato mapp, 1470, la cui costruzione originaria risulta anteriore al 1 settembre 1967, ha in seguito subito variazioni per mezzo delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Costruzione rilasciata dal Sindaco di Vobarno in data 09.07.1976 n. 110/73 con cui si chiedeva l'ampliamento dell'originario edificio rurale, rendendo abitabile il piano rialzato (v. figura n. 4).

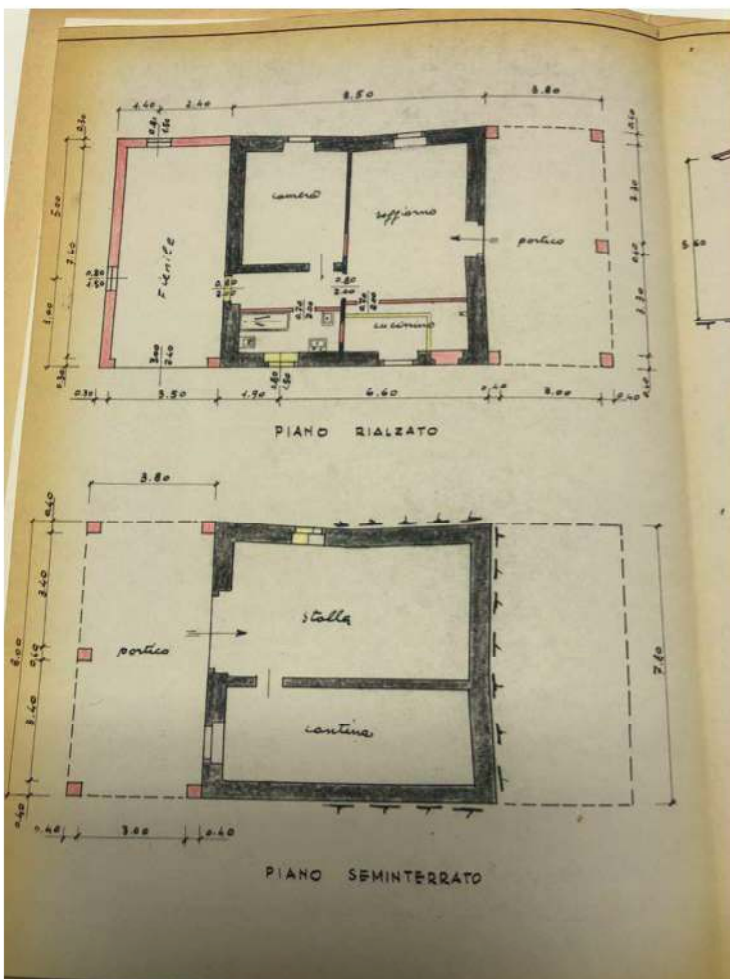


Figura n. 4

In data



21.09.2012, dopo una serie di dinieghi, richieste di integrazioni, il comune di Vobarno esprimeva parere favorevole e rilasciava il permesso a costruire P.E. 141/2006 con prescrizioni.

Oltre a modifiche interne del fabbricato esistente si chiedeva il recupero del sottotetto ai fin abitativi.

In data 03.09.2012 veniva emessa anche l'autorizzazione paesistica per l'intervento di che trattasi n. 20/2012.

In data 18.10.2013 veniva espresso parere favorevole alla variante in corso d'opera di cui alla P.E. n. 141/2006.

Con la variante si spostava all'interno la scala di collegamento tra il piano rialzato ed il sottotetto da recuperare, oltre a modifiche interne, il recupero del locale all'ingresso a la realizzazione dell'antistante portico (v. figura n. 5).

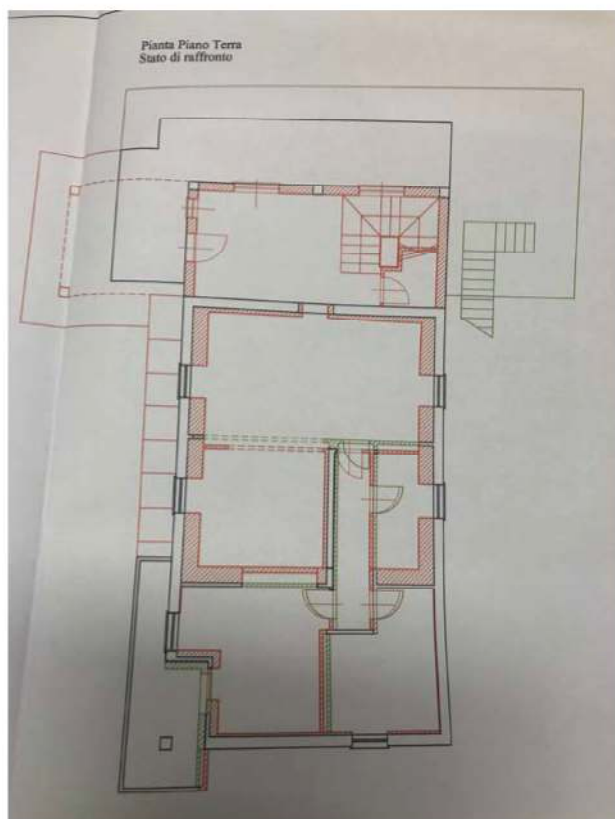


Figura n. 5/a

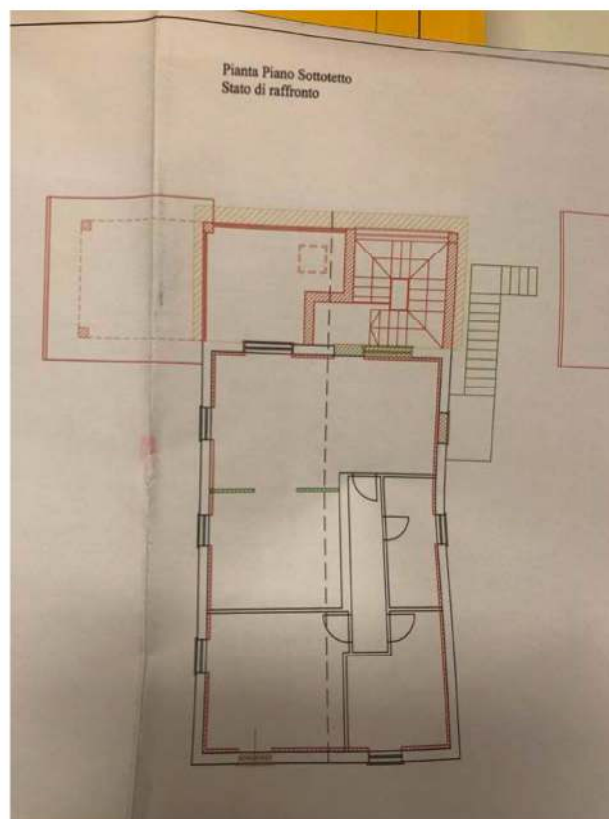


Figura n. 5/b



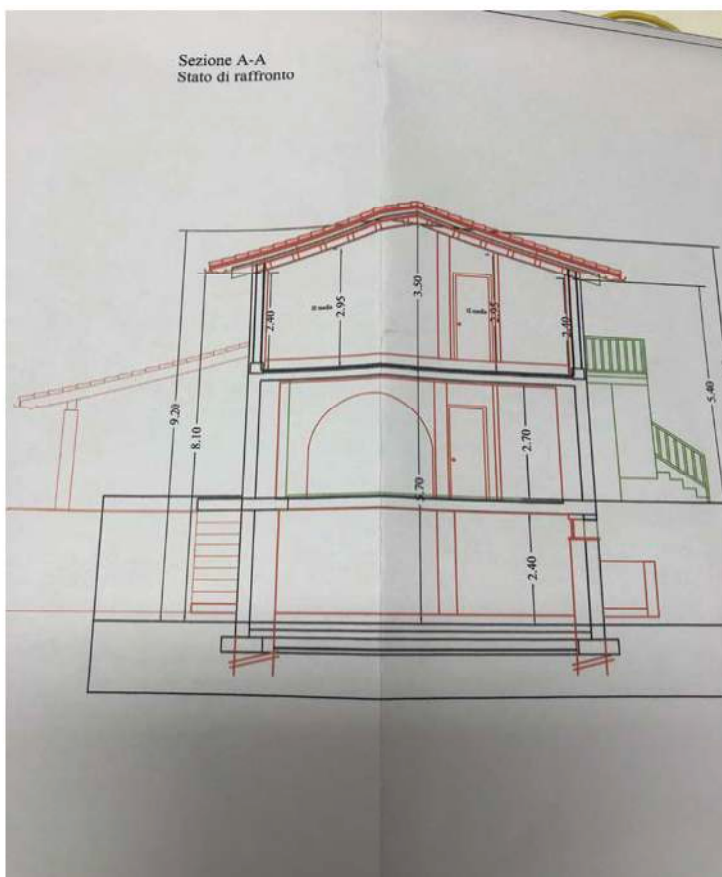


Figura n. 5/c

Le opere in c.a. venivano denunciate e il relativo progetto depositato presso il Comune di Vobarno in data 27.05.2013 prot. n. 2013E0008101 – VI.3.

Nella medesima data venivano inoltrati documenti per la comunicazione di inizio lavori, relativamente alla Pratica Edilizia PE/141/2006 del 21.09.2006 e successive integrazioni.

Agli atti vi è pure traccia di una variante in sanatoria prot. 18898 del 30.10.2018.

In data 02.01.2019 il Comune comunicava il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio che aveva esaminato la pratica, nonavendo comunque valenza di rilascio del permesso.

Per la prosecuzione ed il completamento della stessa venivano avanzate richieste che non avevano seguito.



Durante i sopralluoghi si è rilevato che i lavori al piano sottotetto non sono terminati e quindi non è mai stata comunicata né la fine lavori né la richiesta di agibilità, così come non sono state denunciate le variazioni catastali.

Dalle misurazioni effettuate se ne rileva la sostanziale congruità dimensionale, sono da rivedere le divisioni interne.

2) Si ritiene che lo stato dei luoghi sia sanabile.

3) Per regolarizzare la situazione si ritiene sia necessario

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria , richiesta di parere paesistico, completamento pratiche, comprese spese, ecc.

€. 6.500,00

- Oneri di sanatoria (da verificare con tecnico Comunale in sede di presentazione progetto per la possibilità di intervenute diverse disposizioni urbanistiche e per pratica paesistica).

€. 2.500,00

Non è comunque possibile prevedere i tempi di sanatoria e di quantificazione delle sanzioni soprattutto per quanto concerne la pratica paesistica .

- Regolarizzazione delle schede planimetriche con procedura PREGEO e DOCFA, compreso visure, ricerche, spese, verifiche dimensionali, rilievo strumentale, recupero estratto mappa, oneri di presentazione, ecc.

€. 1.500,00

Sommano

€. 10.500,00

Per quanto riguarda i terreni, questi dovranno essere liberati dalla presenza delle tettoie e manufatti sopra descritti.



Per quanto riguarda la spesa si fa riferimento ai conteggi di seguito riportati.

Fabbricato a) = mq. 93,50 / h = ml. 2,50

Fabbricato b) = mq. 53,00 / h = ml. 3,00

Fabbricato c) = mq. 16,50 / h = ml. 2,20

- Demolizione completa di fabbricati, eseguita prevalentemente con mezzi meccanici, di fabbricati isolati, fino al piano di spiccato, con struttura in muratura e legno.

mc. 429,00 x €/mc. 7,00 = **€. 3.000,00.**

- Trasporto agli impianti di smaltimento di materiali di risulta giacenti in cantiere, con carico effettuato a mano e smistamento.

mc. 429,00 x €/mc. 7,00 = **€. 3.000,00.**

- Accesso agli impianti di smaltimento autorizzati per conferimento di rifiuti misti compattati e smistati derivanti da demolizioni.

mc. 215,00 x €/mc. 28,00 = **€. 6.000,00.**

Complessivamente **€. 12.000,00**

4) In considerazione della natura dei beni, come detto, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per cui si è riferito più sopra.

5) Per quanto riguarda inizio e fine lavori si è riferito più sopra.



- F -

Formazione dei lotti

1) Si propongono in questa sede **2 lotti**, che di fatto risultano già identificati.

LOTTO 1) Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna 50

- Catasto Fabbricati
- **NCT Fg. 11 - mapp. 1470** - *Fabbricato residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato*
- Catasto Terreni
- **Fg. 11 - mapp. 1143**
- **Fg. 11 - mapp. 1144** - *Corte/giardino e accessi al fabbricato*

Quota intera della piena proprietà.

LOTTO 2) Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna

- Catasto Terreni
- **Fg. 5 - mapp. 1145;**
- **Fg. 6 - mapp. 1007;**
- **Fg. 6 - mapp. 1147;**
- **Fg. 10 - mapp. 361;**
- **Fg. 10 - mapp. 1142;**
- **Fg. 11 - mapp. 360;**
- **Fg. 11 - mapp. 1004;**
- **Fg. 11 - mapp. 1132;**
- **Fg. 11 - mapp. 1146;**
- **Fg. 11 - mapp. 1651;**
- **Fg. 11 - mapp. 1412** su cui verrà in seguito edificato l'edificio
Fg. 11 - mapp. 2747 – FU da accertare – mq. 55.

Quota intera della piena proprietà.



- G -

Valore del bene e costi

In considerazione della natura dei beni in parola, del loro stato generale, della consistenza e destinazione, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle loro ubicazioni e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari, nonché del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili per la comparazione si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

,Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.



Si utilizzerà quindi il metodo del confronto del mercato - MCA.

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si ritiene di abbassare il valore unitario ricavato dai conteggi eseguiti, in quanto il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Dalle considerazioni elaborate, si ricavano i seguenti valori unitari :

COMUNE DI VOBARNO – Località Nevras Degagna 50

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso residenziale, occupato dalla proprietà si è calcolato un valore unitario pari a **€/mq. 700,00**.

Nella stima effettuata si è tenuto conto dello stato dei luoghi in relazione ai coefficienti di raffronto delle superfici con quella principale.

Per quanto riguarda i terreni, dal confronto con esperti del settore e con rappresentanti di categoria, in considerazione della qualità catastale degli stessi e dallo stato di conservazione si è calcolato un valore unitario pari a **€/mq. 3,00** per quelli limitrofi all'abitazione e piantumati, mentre per quelli elencati al LOTTO 2 si è calcolato un valore unitario pari a **€/mq. 1,80**.

* * * * *

**CALCOLO DEL PIU' PROBBILE VALORE
DI MERCATO**

LOTTO 1) - Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna 50

- Catasto Fabbricati



- **NCT Fg. 11 - mapp. 1470** - *Fabbricato residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato*

mq. 210,70 x €/mq. 700,00 = €. 147.000,00

- Catasto Terreni

- **Fg. 11 - mapp. 1143**

- **Fg. 11 - mapp. 1144** - *Corte/giardino e accessi al fabbricato*

Quota intera della piena proprietà

mq. 4.140,00 x €/mq. 3,00 = €. 12.420,00

TOTALE €. 159.420,00

A cui andranno detratte le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizia e catastale

- €. 10.500,00

Restano €. 148.900,00

€. 148.900,00 (Euro centoquarantottomilanovecento/00).

LOTTO 2) Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna

- Catasto Terreni

- **Fg. 5 - mapp. 1145;**

- **Fg. 6 - mapp. 1007;**

- **Fg. 6 - mapp. 1147;**

- **Fg. 10 - mapp. 361;**

- **Fg. 10 - mapp. 1142;**

- **Fg. 11 - mapp. 360;**

- **Fg. 11 - mapp. 1004;**

- **Fg. 11 - mapp. 1132;**

- **Fg. 11 - mapp. 1146;**

- **Fg. 11 - mapp. 1651;**



- **Fg. 11 - mapp. 1412** su cui verrà in seguito edificato l'edificio

Fg. 11 - mapp. 2747 – FU da accertare – mq. 55.

Quota intera della piena proprietà.

mq. 18.678,00 x €/mq. 1,80 = €. 33.600,00

A cui andranno detratte le spese per le demolizioni

- €. 12.000,00

Restano

€. 21.600,00

€. 21.600,00 (Euro ventunomilaseicento/00).

* * * * *

CALCOLO DEL PIU' PROBBILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nel presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;



- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni di deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**.

* * * * *

LOTTO 1) - NCT Fg. 11 - mapp. 1470 - *Fabbricato residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato*

Quota intera della piena proprietà

€. 159.420,00 x 0,80 =

€. 127.500,00



A cui andranno detratte le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizia e catastale

- €. 10.500,00

Restano

€. 117.000,00

€. 117.000,00 (Euro centodiciassettemila/00).

LOTTO 2) Comune di Vobarno – Località Nevras Degagna

- Catasto Terreni

- Fg. 5 - mapp. 1145;

- Fg. 6 - mapp. 1007;

- Fg. 6 - mapp. 1147;

- Fg. 10 - mapp. 361;

- Fg. 10 - mapp. 1142;

- Fg. 11 - mapp. 360;

- Fg. 11 - mapp. 1004;

- Fg. 11 - mapp. 1132;

- Fg. 11 - mapp. 1146;

- Fg. 11 - mapp. 1651;

- Fg. 11 - mapp. 1412 su cui verrà in seguito edificato l'edificio

Fg. 11 - mapp. 2747 – FU da accertare – mq. 55.

La superficie verrà compresa nel conteggio solo come area scoperta.

Quota intera della piena proprietà

€. 33.600,00 x 0,80 =

€. 26.880,00

A cui andranno detratte le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizia e catastale

- €. 12.000,00

Restano

€. 14.880,00

€. 14.880,00 (Euro quattordicimilaottocentoottanta/00).



* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” la sottoscritta ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica, la presente relazione.

Brescia, 22.06.2023

In fede

Geom. Gabriella Sala

