

TRIBUNALE DI BRESCIA

VALUTAZIONE IMMOBILIARE Esecuzione Immobiliare N. 418/1989 (287-09 R.E.)

Giudice dell'esecuzione:

G.O.T. dott.ssa Liana Zaccara

Giudice delegato:

Indice

Anagrafica

Date

Fasi - accertamenti e date delle indagini

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- B1. Identificazione e descrizione attuale dei beni
- B2. Identificazione pregressa dei beni
- C. Verifica della titolarità e stato di possesso
- D. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica
- F. Identificazione dei lotti
- G. Valore del bene e dei costi

Elenco allegati

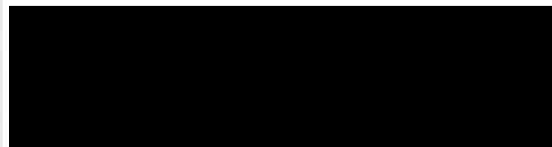


Anagrafica

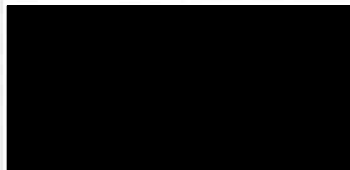
Creditore precedente:



Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutati:



Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato

Ing. Luca Campana
Via dello Stadio 45
C.f. CMP LCU 62A17 E526W
Tel +39 030 20 90 369 +39 030 200 58 86
Fax +39 030 200 58 86
Mail campana@studiocrb.it
Pec luca.campana2@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 2065

Date

Nomina dell'esperto del 15/11/2019.

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 26/11/2019.

Data della consegna del rapporto di valutazione entro il 03/02/2020, dopo il rinvio posticipato al 28/03/2020.

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 04/03/2020 rinviata al 29/04/2020.

Fasi - accertamenti e date delle indagini

Il sottoscritto ing. Luca Campana, con studio in Brescia, via Achille Papa 36, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 2065, è il perito incaricato dal tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per redigere la il rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati indicati nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 418/1989 (287-09 R.E.): [REDACTED]

Nelle date del **05/12/2019** e **20/12/2019** il CTU ha reperito l'estratto mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili depositati presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

In data **13/01/2020** presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, è stato eseguito l'accesso all'archivio per verificare la presenza dei reliquati anche sulle mappe del cessato catasto.

In data **14/01/2020** sono state effettuate le ispezioni di conservatoria presso il portale dell'Agenzia delle Entrate di Brescia.

In data **17/01/2020** ore 11,00 è fissato il giorno per il sopralluogo, il geom. Abrami e l'arch. Borghetti, collaboratori del CTU, hann effettuato il sopralluogo, ispezionando gli spazi interni degli edifici e le superfici esterne di proprietà dell'esecutato, redigendo corposa la documentazione fotografica.

In data **06/02/2020** presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, ufficio relazioni con il pubblico, è stata eseguita la ricerca dei dati relativi ai reliquati; mentre presso l'Agenzia delle entrate, ufficio del registro, sono stati ricercati eventuali contratti di locazione.

In data **14/02/2020** sono stati reperiti, presso l'ufficio tecnico comunale di Orzinuovi (BS), le pratiche edilizie autorizzative ed il certificato di agibilità dell'immobile.

In data **20/01/2020** il sottoscritto ha richiesto proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale.

In data **25/02/2020** viene autorizzata la proroga richiesta con rinvio dell'udienza alla data 29/04/2020.

In data **27/02/2020** è stata richiesta la visione, presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, del frazionamento che ha generato i reliquati.

In data **05/03/2020** sono stati recuperati, presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, i dati del frazionamento che ha generato i reliquati.

In data **01/04/2020** l'ufficio tecnico comunale di Orzinuovi (BS), ha inviato presso lo studio altre pratiche edilizie autorizzative.

A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- I documenti consegnati di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. sono completi.
- La certificazione ventennale consegnata non è aggiornata alla data odierna, ma riporta la data del 30/07/2010 redatta da ITS NOVUM di BRESCIA (allegato 1);
- In allegato 2 è stato acquisito copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

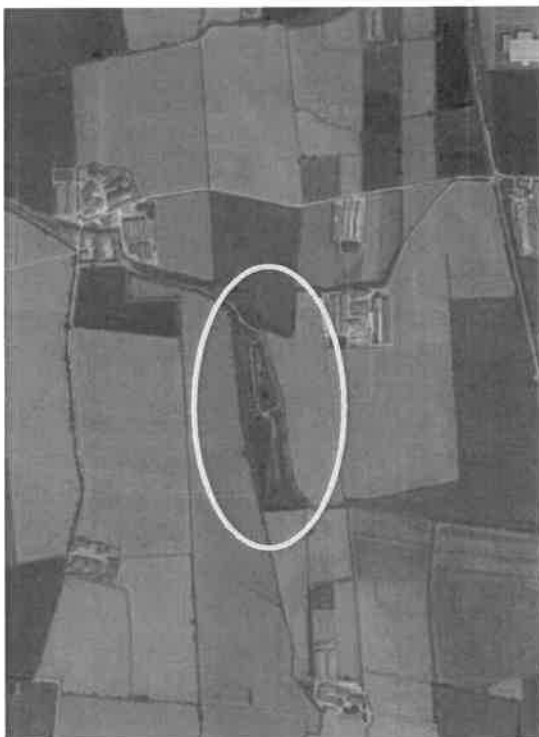
- ☑ **Localizzazione:** Provincia di Brescia, Comune di Orzinuovi (BS), Via Convento Aguzzano 82, località Belprato.

Zona: gli immobili sono ubicati nel Comune di Orzinuovi (BS) in località Belprato, posizionati a nord del centro abitato e raggiungibili della strada provinciale SP 235 con deviazione finale su via Convento Aguzzano, sino al confine con il territorio di Roccafranca.

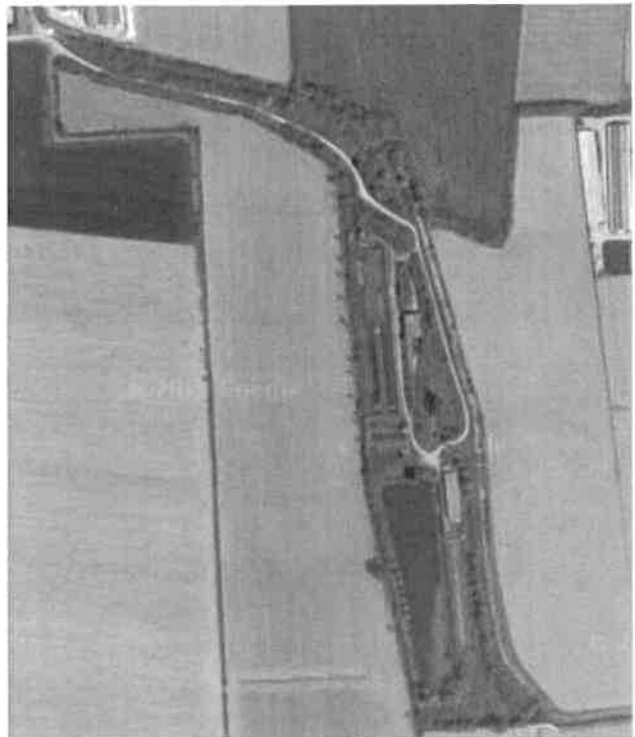
L'area è dislocata rispetto ai principali servizi comunali.

Il compendio immobiliare è costituito da terreni agricoli, vasche per l'acqua-coltura, un fabbricato destinato a deposito ed un altro destinato in parte ad ufficio- residenza ed in parte alle funzioni produttive connesse alle attività agricole.

- ☑ **Mappa geografica:** l'ortofoto successiva individua meglio il fabbricato.



Fonte ©2020 Google



Fonte ©2020 Google

- ☑ **Destinazione urbanistica degli immobili:** edifici ad uso agricolo con annessi sedimi agricoli.
- ☑ **Tipologia immobiliare:** capannoni/aree agricole
- ☑ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** 2 capannoni, 3 piccoli vani tecnici, vasche per l'allevamento ittico, un laghetto per l'approvvigionamento idrico delle vasche.
- ☑ **Tipologia edilizia unità immobiliari:**
 - Il compendio immobiliare
 - . il primo fabbricato ad uso deposito, è distribuito al solo piano terra ed è destinato allo stoccaggio di materiali e attrezzi. E' dotato di servizi igienici e altri due locali separati. All'esterno è posizionato un piccolo portichetto;
 - . il secondo fabbricato è costituito da due porzioni: nella prima parte, distribuita su due piani, sono collocati l'ufficio e l'abitazione del proprietario; nella seconda parte ad unico piano è disposta la zona avannotteria. Sull'esterno si trovano un portico ed un locale tecnico;
 - . i terreni circostanti i fabbricati sono dotati di vasche e vani tecnici destinati all'avannotteria ed alla stabulazione dei prodotti ittici.
- ☑ **Caratteristiche generali del compendio immobiliare:**
 - . n. 1 fabbricato, destinato al deposito degli attrezzi è stato autorizzato nel 1986 costruito travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in prismi di cemento, copertura a doppia falda, con manto in doppio strato di lastre cemento-amianto;
 - si segnala il costo di rimozione delle lastre in fibra di cemento-aminato ed il riposizionamento di nuova copertura (sempre in lastre) per un importo di circa €/mq 100,00;
 - . n. 1 fabbricato, destinato ad abitazione e avannotteria è stato autorizzato-realizzato tra il 1982 ed il 1985. E' costituito da struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponature in prismi di cemento;
 - . n. 3 piccoli locali tecnici dove sono situate le pompe ed il pozzo;
 - . n. 4 vasche di stabulazione in cemento, disposte a nord del compendio immobiliare;
 - . n. 1 manufatto-tettoia in cemento;
 - . n. 6 vasche in cemento per avannotteria esterna, poste ad est dell'invaso;
 - . n. 1 vasca di decantazione in cemento;
 - . n. 1 invas.
- ☑ **Dimensione:** edifici e vasche con geometrie rettangolari.

La documentazione fotografica sotto riportata illustra al meglio il compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA CON INDIVIDUATI I CONI FOTOGRAFICI





1- Accesso alla proprietà



2- Strada di accesso



3- Strada di accesso



4- Strada di accesso



5- Strada di accesso, terreno e vaso vecchio



6- vaso vecchio



7- Manufatti per pompe



9- Manufatti per pompe



8- Vasche per la piscicoltura



10- Terreno



11- Terreno



12- Terreno



13 – Esterno del fabbricato ad uso magazzino



15 – Esterno del fabbricato ad uso magazzino



14 – Esterno del fabbricato ad uso magazzino



16 – Interno del fabbricato ad uso magazzino



17- Copertura danneggiata del magazzino



18 – Copertura danneggiata del magazzino



19 – Vasche di stabulazione esterne



20 – Vasche di stabulazione esterne



21 – Vasche di stabulazione esterne



22 – Vasche di stabulazione esterne



23 – Invaso



24 – Invaso



25 – Invaso



26 – Invaso



27 – Invaso



28 – Invaso



29 – Esterno del fabbricato ad uso avannotteria



30 – Esterno del fabbricato ad uso avannotteria



31 – Esterno del fabbricato ad uso avannotteria



32 – Esterno del fabbricato ad uso avannotteria



33 – Ufficio del fabbricato ad uso avannotteria



34 – cottura-pranzo dell'abitazione nel fabbricato ad uso avannotteria



35 – cottura-pranzo dell'abitazione del fabbricato ad uso avannotteria



36 – disbrigo dell'abitazione del fabbricato ad uso avannotteria



37 - bagno dell'abitazione del fabbricato ad uso avannotteria



38 - camera dell'abitazione del fabbricato ad uso avannotteria



39 - soggiorno dell'abitazione del fabbricato ad uso avannotteria



40 - soggiorno dell'abitazione del fabbricato ad uso avannotteria



41 - interno del fabbricato ad uso avannotteria



42 - interno del fabbricato ad uso avannotteria



43 - vasche esterne ad uso avannotteria



44 - vasche esterne ad uso avannotteria



45 - vasche esterne ad uso avannotteria



46 - vasche esterne ad uso avannotteria



47 - area a bordo lago



48 - fondo lago



49 - area fondo lago con vasca decantazione



50 - area fondo lago con vasca decantazione

Confini deposito fg. NCT/2 mapp. 51

- Nord: area agricola di proprietà
- Sud: area agricola di proprietà
- Est: area agricola di proprietà
- Ovest: area agricola di proprietà

Confini fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole fg. NCT/2 mapp. 54

- Nord: area agricola di proprietà
- Sud: area agricola di proprietà
- Est: area agricola di proprietà
- Ovest: area agricola di proprietà

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo **17/01/2020**
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

I coefficienti di ragguaglio utilizzati per le diverse destinazioni, al fine di ottenere una sola base di misura alla quale applicare il valore unitario sono quelli indicati nei Listini Immobiliari pubblicati dalla camera di Commercio di Brescia e dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

- Ufficio e abitazione al piano terra coeff. ragg. 1;
- Accessori ufficio-abitazione al piano primo coeff. ragg. 0,50;
- Locale avannotteria coeff. ragg. 1;
- Accessori del locale avannotteria coeff. ragg. 0,50;
- Locale deposito coeff. ragg. 1;
- Accessori del locale deposito ragg. 0,50.

| <u>Destinazione</u> | <u>fg.2 mapp. 54</u> | <u>Superficie</u> | <u>coefficiente di ragguaglio</u> |
|---|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ufficio-abitazione p.t. | | m ² 114 | 100% |
| Portico ingresso p.t. | | m ² 17 | 50% |
| Deposito-abitazione p.1° | | m ² 74 | 50% |
| Superficie commerciale ufficio-accessori | | m² 159,50 ← | |
| Locale allevamento ittico p.t. | | m ² 372 | 100% |
| Portico sul retro p.t. | | m ² 21 | 50% |
| Superficie commerciale allevamento-accessori | | m² 382,50 ← | |

| <u>Destinazione</u> | <u>fg.2 mapp. 51</u> | <u>Superficie</u> | <u>coefficiente di ragguaglio</u> |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Deposito attrezzi piano terra | | m ² 314 | 100% |
| Portico piano terra | | m ² 6 | 50% |
| Superficie commerciale | | m² 317 ← | |

Caratteristiche qualitative edificio ufficio-abitazione-avannotteria censito al fg.2 mapp. 54

Le finiture dell'edificio risalgono all'anno di costruzione 1985, quindi con vetustà di anni 35.

- Elementi strutturali:** la struttura portante (travi e pilastri) è in calcestruzzo prefabbricato, le tamponature perimetrali in prismi di cemento (per il blocco abitativo intonacate, per il blocco produttivo a vista).
Blocco ufficio-abitazione: le tramezze interne non portanti sono in laterizio forato ed intonacato al civile e tinteggiate. La copertura del fabbricato a falde ha gronde in cemento con lattoneria in lamiera;
Blocco produttivo: grande spazio destinato all'attività ittica produttiva;
- Impianto di riscaldamento:**
Blocco ufficio-abitazione: impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori a parete;
Blocco produttivo: privo di impianto di riscaldamento;
- Impianto idrico:** l'intero stabile è fornito di acqua corrente;
- Impianto fognario:** gli immobili risultano dotati di fosse biologiche;
- Impianto elettrico:** gli immobili sono dotati di allaccio alla rete elettrica; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.). E' presente un gruppo elettrogeno.
- Pavimenti esterni:** marciapiede perimetrale all'edificio in cemento liscio;
- Pavimenti interni:**

Blocco ufficio-abitazione: piastrelle in pietra e ceramica al piano terra, piastrelle in ceramica e listello di legno per il piano primo;

Blocco produttivo: battuto di cemento lisciato per pavimenti e vasche;

- Rivestimenti interni:** per l'ufficio-abitazione piastrelle in cucina e bagno, nelle altre zone intonaci tinteggiati;
- Serramenti esterni:**
Blocco ufficio-abitazione: in alluminio con vetro camera e avvolgibili in PVC;
Blocco produttivo: in alluminio;
- Serramenti interni:** per l'ufficio-abitazione porte interne in legno tamburato.

Caratteristiche qualitative edificio deposito censito al fg.2 mapp. 51

Le finiture dell'edificio risalgono all'anno di costruzione 1986, quindi con vetustà di anni 34.

- Elementi strutturali:** travi e pilastri in c.a. prefabbricati, murature di tamponamento in prismi di cemento, copertura a doppia falda, con manto in doppio strato di lastre cemento-amianto. Una parte di copertura è stata danneggiata dai recenti fenomeni atmosferici e tutt'ora non è stata ripristinata, con significative infiltrazioni di acqua nella parte sottostante;
- Impianto idrico:** l'intero stabile è fornito di acqua corrente;
- Impianto fognario:** l'immobile risulta dotato di fossa biologica;
- Impianto elettrico:** è dotato di allaccio alla rete elettrica; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.);
- Pavimenti esterni:** marciapiede perimetrale in cemento;
- Pavimenti interni:** deposito in cemento lisciato, wc e accessori in piastrelle;
- Rivestimenti esterni:** intonaco strollato;
- Rivestimenti interni:** in bagno piastrelle, nelle altre zone intonaci strollato;
- Serramenti esterni:** in alluminio e vetro, per i locali accessori con persiane ad ante in alluminio;
- Serramenti interni:** per gli accessori porte interne in legno tamburato.

Caratteristiche qualitative delle vasche realizzate sul fg.2 mapp. 12 e 53

- Elementi strutturali:** vasche realizzate in cemento armato con vetustà di circa anni 35.

Caratteristiche qualitative dei locali tecnici realizzati sul fg.2 mapp. 12 e 53

- Elementi strutturali:** murature in prismi di cemento intonacati con copertura in lastre con vetustà di circa anni 35.

B2 - Identificazione pregressa dei beni

Rispondenza catastale

Gli immobili sono identificati in mappa al **Catasto Terreni** del comune di Orzinuovi (BS):

| | | | | |
|---|----------------------|----------------------------|----------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 5 | qualità bosco alto | classe U | superficie 00.22.70 |
| Reddito dominicale € 9,38 | | Reddito agrario € 0,70 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 6 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 01.02.30 |
| Reddito dominicale € 84,53 | | Reddito agrario € 95,10 | | ded. I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 7 | qualità bosco misto | Classe U | superficie 00.01.90 |
| Reddito dominicale € 0,69 | | Reddito agrario € 0,06 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 12 | qualità seminativo irriguo | classe 3 | superficie 01.23.70 |
| Reddito dominicale € 102,22 | | Reddito agrario € 114,99 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 14 | qualità bosco misto | classe U | superficie 00.08.10 |
| Reddito dominicale € 2,93 | | Reddito agrario € 0,25 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 26 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.00.90 |
| Reddito dominicale € 0,74 | | Reddito agrario € 0,84 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 27 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.00.10 |
| Reddito dominicale € 0,08 | | Reddito agrario € 0,09 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 28 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.00.50 |
| Reddito dominicale € 0,41 | | Reddito agrario € 0,46 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 29 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.00.40 |
| Reddito dominicale € 0,33 | | Reddito agrario € 0,37 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 30 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.04.60 |
| Reddito dominicale € 3,80 | | Reddito agrario € 4,28 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 31 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.60.30 |
| Reddito dominicale € 5,21 | | Reddito agrario € 5,86 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 32 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.03.70 |
| Reddito dominicale € 3,06 | | Reddito agrario € 3,44 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 33 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.00.10 |
| Reddito dominicale € 0,08 | | Reddito agrario € 0,09 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 34 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.02.30 |
| Reddito dominicale € 1,90 | | Reddito agrario € 2,14 | | deduzione I28A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 35 | qualità semin. Irrig. | Classe 3 | superficie 00.00.30 |
| Reddito dominicale € 0,25 | | Reddito agrario € 0,28 | | deduzione I28A |

| | | | | |
|--|---------------|--|----------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 36 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.00.06 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 37 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.00.50 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 38 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.05.40 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 39 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.05.40 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 40 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.01.60 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 41 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.15.30 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 42 | qualità reliquato acque esenti | classe | superficie 00.01.40 |
| Reddito dominicale € - | | Reddito agrario € - (frazionamento del 22/08/1988 prot. BS0085320) | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 2 | particella 53 | qualità semin. Irrig. | classe 3 | superficie 02.64.19 |
| Reddito dominicale € 218,31 | | Reddito agrario € 245,60 | | ded. I28A |

Gli immobili sono identificati in mappa al **Catasto Fabbricati** del comune di Orzinuovi (BS):

- Foglio NCT/2 particella 54 categoria D/10 rendita € 2.512,00
- Foglio NCT/2 particella 51 categoria C/2 classe 2 consistenza 293 mq


Sup. catastale totale 319 mq rendita € 802,01

Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa (allegato 3)
- Visura catastale storica (allegato 4)
- Planimetria catastale (allegato 5)

Data verifica catastale: 17/12/2019, 27/02/2020 e 01/04/2020

Conformità catastale

 Dall'analisi della documentazione catastale sono emerse numerose difformità tra le intestazioni catastali e l'attuale proprietà. Nella tabella successiva sono elencate tutte le discordanze riscontrate nelle intestazioni catastali.

NON P.C.N.

| Fg | Mappale | Destinazione attuale | Frazionamento | Proprietà attuale | Intestazione catastale attuale | Conformità intestazione catastale |
|----|-------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 5-6-7 | terreno | - | | | Intestazione catastale ERRATA Proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |
| | 12-14 | terreno | - | | | Intestazione catastale CORRETTA Proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |
| | 53 | terreno | Frazionamento del mappale 13 | | | Intestazione catastale CORRETTA Terreno derivato dal frazionamento del mappale 13 di proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |
| | 26 | terreno | Frazionamento del mappale 12 | | | Intestazione catastale ERRATA Terreno derivato dal frazionamento del mappale 12 di proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |
| | 27-28-29 | terreno | Frazionamento del mappale 12 | | | Intestazione catastale ERRATA Terreni derivati dal frazionamento del mappale 12 di proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |
| | 30-31-32 33-34-35 | terreno | Frazionamento del mappale 13 | | | Intestazione catastale ERRATA Terreni derivati dal frazionamento del mappale 13 di proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |
| 2 | 36-37 38-39 40-42 | canale | - | | | Da verifiche effettuate presso l'archivio dall'Agenzia delle Entrate di Brescia è stato possibile reperire la mappa del vecchio catasto. Su tale mappa non sono presenti questi reliquati acque, ma è rappresentato un mappale numerato. Il frazionamento originale che ha generato questi reliquati (T.F. del 22/0/1988 prot. 1819) è firmato solo dal sig. [redacted]. Da verifiche presso il Consorzio di Bonifica Oglio-Mella è risultato che questi reliquati acque non sono in gestione al consorzio. Da verifiche presso l'ufficio tecnico comunale di Orzinuovi è risultato che questi reliquati acque non sono di competenza comunale, dato che non rientrano nemmeno nel reticolo idrico minore. |
| | 41 | Inglobato nel laghetto | - | | | Da verifiche effettuate presso l'archivio dall'Agenzia delle Entrate di Brescia è stato possibile reperire la mappa del vecchio catasto. Su questa mappa è indicato questo reliquato acque senza il numero del mappale. Il frazionamento originale che ha numerato questo reliquato (T.F. del 22/0/1988 prot. 1819) è firmato solo dal sig. [redacted]. Da verifiche presso il Consorzio di Bonifica Oglio-Mella è risultato che questi reliquati acque non sono in gestione al consorzio. Da verifiche presso l'ufficio tecnico comunale di Orzinuovi è risultato che questi reliquati acque non sono di competenza comunale, dato che non rientrano nemmeno nel reticolo idrico minore. Questo reliquato rappresenta graficamente un fontanile, attualmente inglobato dal laghetto esistente, senza la possibilità, oggi, di poter essere distinto. |
| | 51-54 | fabbricato | Nuova costruzione | | | Intestazione catastale CORRETTA Fabbricati realizzati da [redacted] su terreni di proprietà [redacted] (atto rep. 2407 del 03/09/1980 notaio [redacted]) |

. Il sopralluogo, inoltre, ha evidenziato imprecisioni e difformità tra quanto riportato nelle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto. Di seguito si elenca tutto quanto riscontrato:

- edificio ad uso deposito: il ripostiglio posto sull'esterno è stato demolito e chiusa la porta di comunicazione tra deposito e ripostiglio; nel locale deposito è stata realizzata una parete divisoria con assi di legno;
- edificio ad uso avannotteria: l'ingresso è destinato ad ufficio, ed il blocco uffici-deposito è utilizzato come abitazione.

C - Verifica della titolarità e stato di possesso

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Proprietà del sig. [REDACTED] per quota 1/1 di proprietà; in forza dell'atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Orzinuovi (BS), in data 03/09/1980 rep. n. 24087/7525 e trascritto a Brescia in data 13/09/1980 ai n. 19455/15162 (vedi allegato 2)

Nell'atto è evidenziato al punto 3) che i terreni compravenduti vengono acquistati senza alcun diritto sulle acque irrigue. Si riporta l'estratto del punto 3): *"Gli immobili vengono venduti a misura, con ogni accessione e pertinenza, nulla escluso od eccettuato fatto eccezione per l'acqua in quanto, per espresso accordo delle parti, il compratore signor [REDACTED] dichiara di rinunciare a favore della parte venditrice ai diritti d'acqua di irrigazione in dotazione e come fin qui goduti sui terreni compravenduti che pertanto vengono acquistati senza alcun diritto delle acque predette e con l'obbligo del compratore a non fare alcunché pregiudizievole alla disponibilità ed ai diritti d'acqua pertinenti al fondo dominante. Intendono le parti che gli stessi diritti fatta eccezione per l'acqua siano trasferiti nello stato di fatto e di diritto con relative servitù in cui furono fin qui goduti e posseduti dalla venditrice che ne garantisce sia la piena e libera proprietà che l'esenzione da pesi e vincoli pregiudizievoli iscritti e trascritti, prestando altresì garanzia per ogni caso o causa di molestia ed evizione anche parziali."*

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato dall'esecutato

(Alla data odierna non risultano contratti di locazione riferiti agli immobili registrati presso l'ufficio del registro).

Valore locativo del bene

| LOTTO | FG. | MAPPALE | DESCRIZIONE | Superficie utile Mq. | UNITARIO Più probabile valore locativo €/mq anno | TOTALE Più probabile valore locativo annuo €/anno |
|---------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|--|---|
| Lotto unico | 2 | 5 | Terreno - bosco | 2.270 | 0,10 | 227,00 |
| | | 6 | Terreno - sem. irriguo | 10.230 | 0,10 | 1.023,00 |
| | | 7 | Terreno - bosco misto | 190 | 0,10 | 19,00 |
| | | 12 | Terreno - sem. irriguo | 12.370 | 0,10 | 1.237,00 |
| | | 14 | Terreno - bosco misto | 810 | 0,10 | 81,00 |
| | | 26 | Terreno - sem. irriguo | 90 | 0,10 | 9,00 |
| | | 27 | Terreno - sem. irriguo | 10 | 0,10 | 1,00 |
| | | 28 | Terreno - sem. irriguo | 50 | 0,10 | 5,00 |
| | | 29 | Terreno - sem. irriguo | 40 | 0,10 | 4,00 |
| | | 30 | Terreno - sem. irriguo | 460 | 0,10 | 46,00 |
| | | 31 | Terreno - sem. irriguo | 630 | 0,10 | 63,00 |
| | | 32 | Terreno - sem. irriguo | 370 | 0,10 | 37,00 |
| | | 33 | Terreno - sem. irriguo | 10 | 0,10 | 1,00 |
| | | 34 | Terreno - sem. irriguo | 230 | 0,10 | 23,00 |
| | | 35 | Terreno - sem. irriguo | 30 | 0,10 | 3,00 |
| | | 36 | Canale - reliquato acque | 6 | 0 | 0 |
| | | 37 | Canale - reliquato acque | 50 | 0 | 0 |
| | | 38 | Canale - reliquato acque | 540 | 0 | 0 |
| | | 39 | Canale - reliquato acque | 540 | 0 | 0 |
| | | 40 | Canale - reliquato acque | 160 | 0 | 0 |
| | | 41 | Canale - reliquato acque | 1.530 | 0 | 0 |
| | | 42 | Canale - reliquato acque | 140 | 0 | 0 |
| | | 51 | Fabbricato - deposito | 317 | 12,00 | 3.804,00 |
| 53 | Terreno - sem. irriguo | 26.419 | 0,10 | 2.641,90 | | |
| 54 | Ufficio-deposito-abitazione | 159,50 | 24,00 | 3.828,00 | | |
| | | Fabbricato - avanteria | 382,50 | 18,00 | 6.885,00 | |
| TOTALE | | | | | | 19.937,90 |

Il canone di locazione per i reliquati acque viene considerato nullo, visto che tale superficie non è utilizzabile per l'agricoltura ed il proprietario ha rinunciato ai diritti d'acqua d'irrigazione di tali reliquati.

Il più probabile **valore locativo annuo** viene di fatto quantificato in € **19.937,90** (diconsi Euro diciannovemilanovecentotrentasette/90).

D - Formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Formalità, vincoli o oneri (allegato 6)

- a) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 27/10/1987 ai n. 5100/25910 in forza del Decreto Ingiuntivo del Presidente del Tribunale del 28/03/1985;
- b) **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 20/09/1989 ai n. 18215/26250 in forza del Verbale di Pignoramento dell'ufficio giudiziale Corte d'Appello rep. 889/89 del 11/09/1989; trascrizione n. 25225 del 13/10/2009;
- c) **ipoteca legale** iscritta a Brescia in data 21/01/2003 ai n. 734/3590 in forza di ipoteca iscritta ex art. 77 D.P.R. 602/73 e s.m.i. dell'ESATRI S.p.A. rep. 63/2003 del 20/01/2003;
- d) **rinnovazione di pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 13/10/2009 ai n. 25225/42709 in forza del Verbale in rinnovazione di Pignoramento dell'ufficio giudiziale Corte d'Appello rep. 889/89 del 11/09/1989; trascrizione n. 18215 del 1989.

Spese condominiali

Non sono note spese condominiali riferite agli immobili.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricati successivi 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati (allegato 7)

Indicare la documentazione visionata:

- **Nulla Osta** rilasciato il **10/05/1973** prot. **2395**
(costruzione di vasche in terra per allevamento di trote)
- **C.E. n. 236** richiesta del **10/12/1979** prot. **9430**
(rilasciata il 14/01/1980 cabine per pozzo)
- **C.E. n. 36** richiesta del **27/02/1980** prot. **1521**
(recinzione, cabina e pozzo)
- **C.E. n. 36/a** richiesta il **27/02/1980** e rilasciata il **24/06/1982** prot. **1521/a**
(capannone avanotteria) rilasciata il 24/06/1982
- **C.E. n. 212** richiesta il **30/12/1980** prot. **9311**
(abitazione del custode)

- **C.E. 162** richiesta il **23/09/1981** prot. **7239**
(ampliamento capannone deposito, cella frigo, locale vasca e laboratorio)
- **Atto di vincolo di in edificabilità rep. 26813 del 18/03/1982**
notaio ████████ di Orzinuovi trascritto a Brescia il 24/03/1982 ai n. 6706/4763
- **C.E. n. 99** richiesta il **29/07/1981** prot. **4801**
(3 vasche doppia fila in calcestruzzo)
- **C.E. n. 98** richiesta il **16/06/1981** prot. **4800**
(nuovo laghetto) NON AUTORIZZATA
- **C.E. n. 112** richiesta il **15/07/1981** e rilasciata il **24/06/1982** prot. **5610**
(nuovo laghetto)
- **C.E. n. 137** richiesta il **08/11/1983** prot. **8516**
rilasciata il **18/01/1984**
(variante alla C.E. 112 del 24/06/1982 prot. 5610 – riduzione laghetto)
- **C.E. n. 143** richiesta il **11/10/1984** prot. **7768**
(abitazione in zona agricola) NON REALIZZATA
- **Integrazione alla C.E. 143 del 14/05/1984** prot. **3891**
(relazione l. 373/1976) NON REALIZZATA
- **C.E. n. 46** richiesta del **20/03/1984** prot. **2484**
(vasca per riserva acqua)
- **Variante alla C.E. n. 99** richiesta il **26/02/1985** prot. **1682**
(variante canale di scarico lungo perimetro lago)
C.E. n. 16 del 18/03/1985 prot. 1682
C.E. n. 17 del 18/03/1985 prot. 1683
- **C.E. n. 18** richiesta il **26/02/1985** prot. **1684**
variante alla C.E. prot. 1521/a del 24/06/1982 (capannone avanotteria)
- **C.E. n. 19** richiesta il **26/02/1985** prot. **1685**
variante alla C.E. n. 36 prot. 1521 del 07/05/1980 (serbatoio e recinzione)
- **Collaudo statico prot. 32082 del 15/05/1985** (cabina per pozzo)
- **Collaudo statico prot. 32083 del 15/05/1985** (ponti e passerelle)
- **Collaudo statico prot. 32084 del 15/05/1985** (serbatoio e recinzione)
- **Collaudo statico prot. 32085 del 15/05/1985** (capannone avanotteria)
- **Agibilità n. 711** richiesta il **17/05/1985** prot. **4170** (P.E. 1521 del 07/05/1980 e variante 1685 del 18/03/1985 cabina per pozzo)
- **Agibilità n. 712** richiesta il **17/05/1985** prot. **4171** (P.E. 9430 del 14/01/1980 cabina per pozzo)
- **Agibilità n. 713** richiesta il **17/05/1985** prot. **4172** (capannone avanotteria)

- **Agibilità n. 714 richiesta il 17/05/1985 prot. 4173** (ponti e passerelle)
- **Dichiarazione del 17/05/1985 prot. 4174**
(Dichiarazione di opere eseguite in conformità alle C.E. n. 16 e 17 del 18/03/1985 prot. 1682 e 1683 e non assoggettate a rilascio di agibilità)

Fonte documentazione visionata: pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del comune di Orzinuovi.

Conformità edilizia

Data verifica edilizia: 14/02/2020: si segnalano difformità tra la documentazione depositata presso l'ufficio comunale e lo stato dei luoghi:

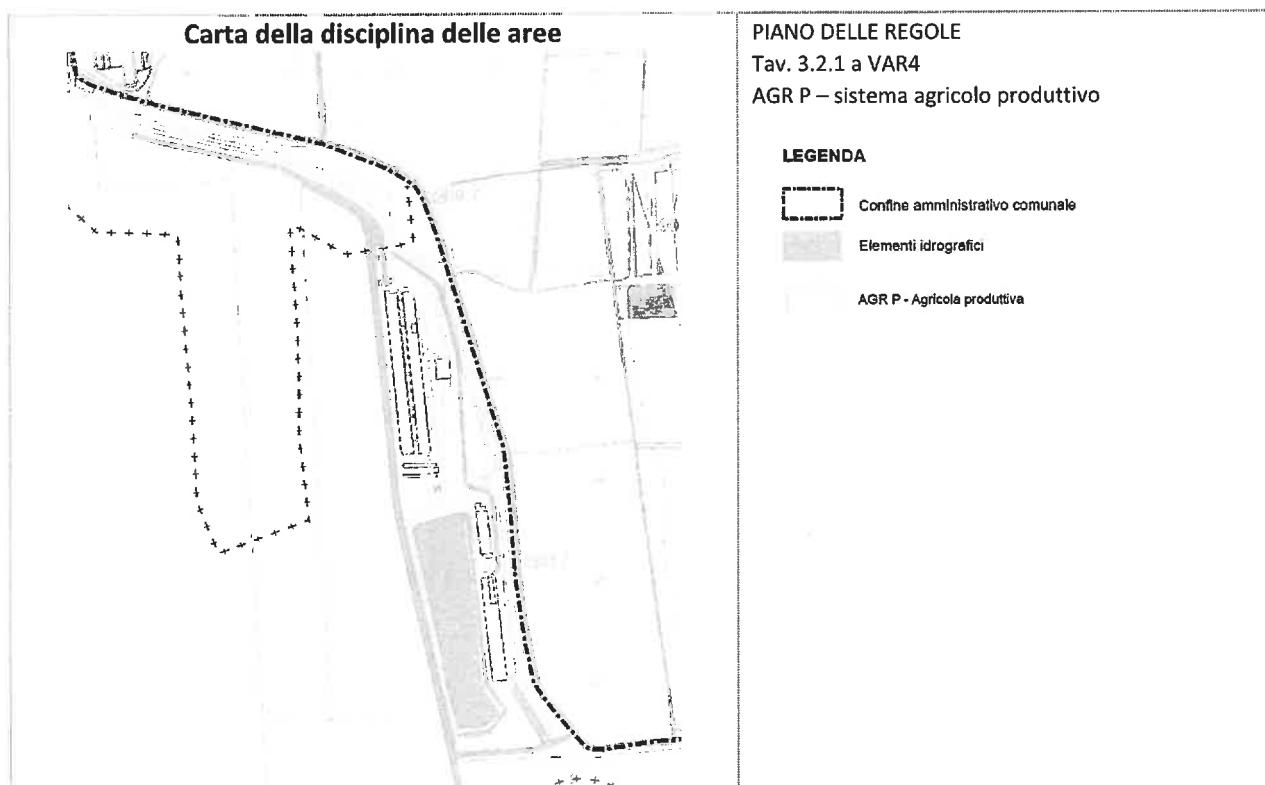
Di seguito si elencano le difformità riscontrate in loco:

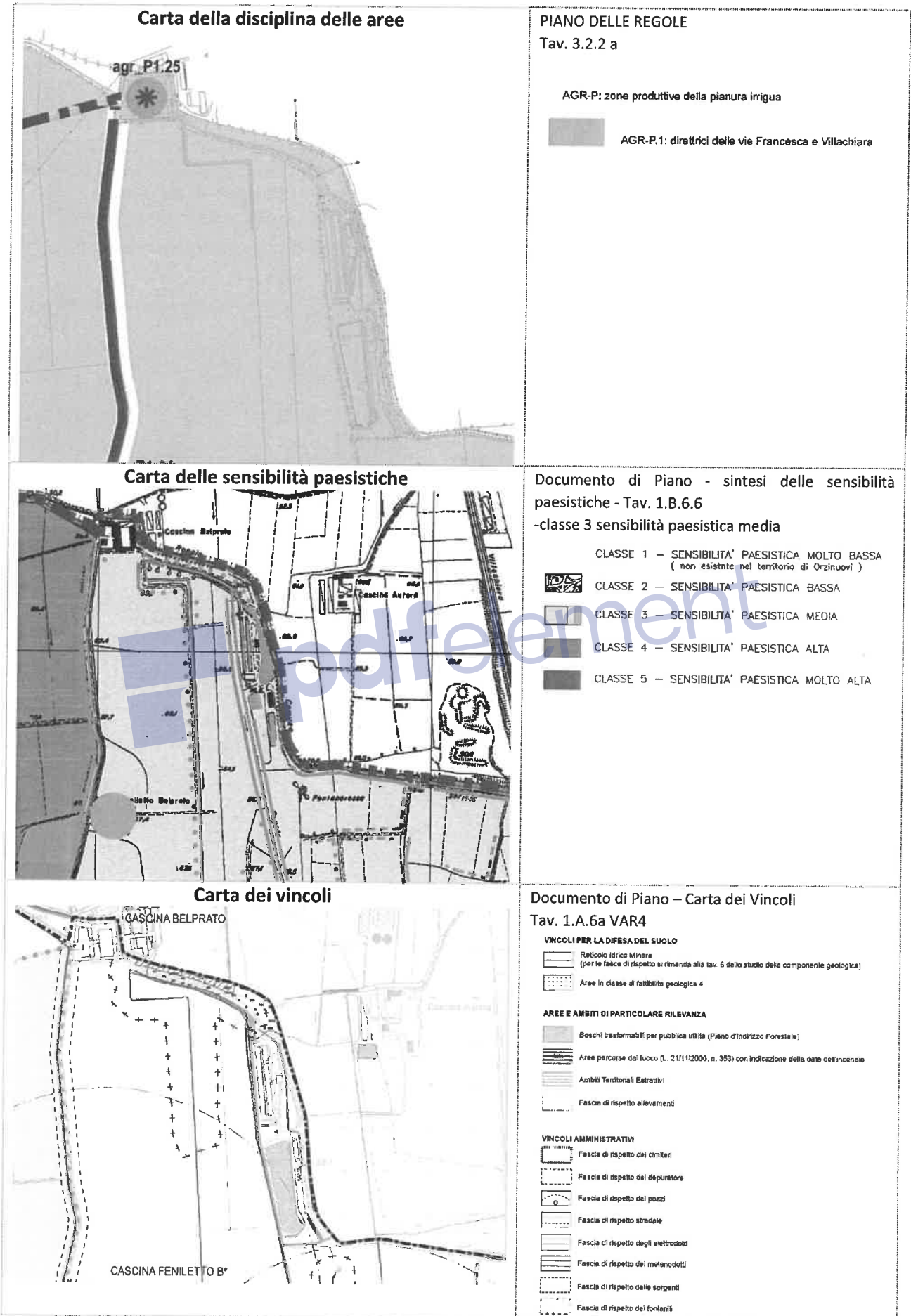
- nel capannone destinato a deposito è stato demolito il ripostiglio esterno;
- il capannone avanotteria è stato ampliato a nord con un portico, mentre il deposito ed il portico autorizzati sono stati trasformati in ufficio e abitazione.

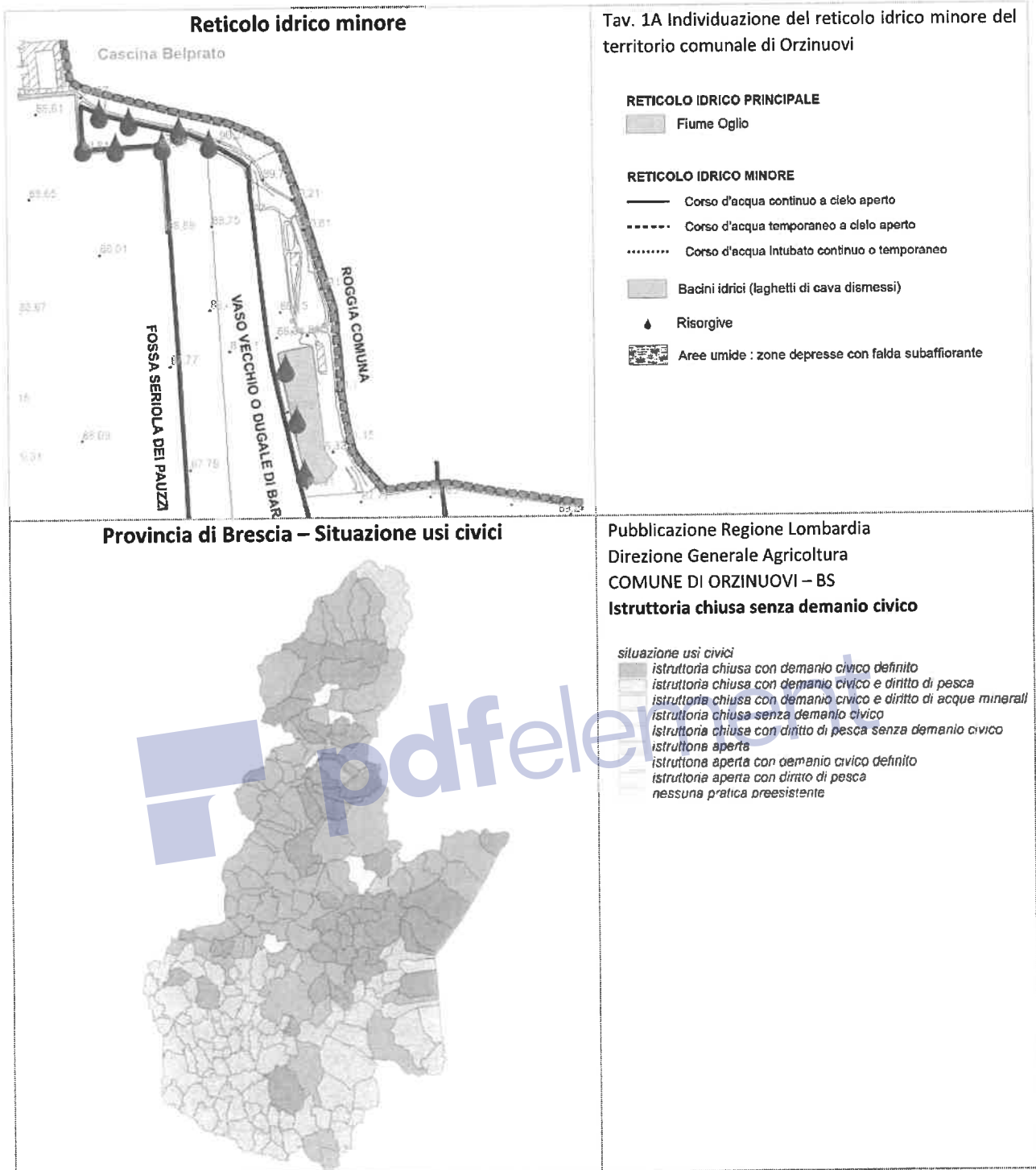
Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.15 del 10/04/20189 e pubblicato sul BURL n.30 del 24/07/2019.

Le aree oggetto di esecuzione sono identificate dal PGT vigente in area AGR P – area agricola produttiva e negli elementi idrografici (canali e bacino idrico).







Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali (boschi)
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli amministrativi (fascia rispetto dei fontanili)
- Usi civici

F - Identificazione dei lotti

Il compendio immobiliare non è divisibile per la vendita in lotti. L'eventuale frazionamento produrrebbe aree intercluse e continue servitù tra i lotti svilendo ulteriormente il valore degli immobili.

G – Valore del bene e dei costi

Utilizzo della valutazione¹

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.

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

Basi del valore²

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

¹ Dal Fax-simile del Rapporto di valutazione stilato dall'ANPE di Brescia

² Dal Fax-simile del Rapporto di valutazione stilato dall'ANPE di Brescia

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Condizioni limitative

Non sono presenti condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì No

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione del confronto. Questo metodo è basato su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare, comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato considerando ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, vetustà, degrado, di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi dei valori di mercato è stata condotta utilizzando le informazioni desunte o pubblicate da:

- Probrixia, Agenzia della Camera di Commercio di Brescia, listino immobiliare;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), Agenzia del Territorio;
- Osservatorio delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;
- Agenti ed agenzie immobiliari sulla piazza del comune di Orzinuovi (BS);

In base della descrizione effettuata del compendio immobiliare, circa la consistenza, le caratteristiche (intrinseche ed estrinseche), la superficie, l'incidenza delle pertinenze esclusive e comuni, la vetustà, si ritiene corretto attribuire come valori di mercato:

- per l'ufficio-abitazione e gli accessori **€/mq 300,00;**
- per il locale avanotteria **€/mq 250,00;**

- per il locale deposito ed accessori €/mq 150,00;
- per terreni con bosco €/mq 7,00;
- per terreni con infrastrutture interraste (vasche, invaso, manufatti pozzi) €/mq 10,00;
- per i reliquati acque €/mq 5,00.

Nelle tabelle seguenti vengono riportati i calcoli analitici per l'attribuzione del più probabile valore di mercato complessivo.

| LOTTO | foglio | subalterno e mappale | descrizione | Superficie commerciale Mq. | UNITARIO Più probabile valore in libero mercato €/mq | TOTALE Più probabile valore in libero mercato € |
|---------------|--------|--|--------------------------|----------------------------|--|---|
| LOTTO UNICO | | 5 | Terreno - bosco | 2.270 | 7,00 | 15.890,00 |
| | | 6 | Terreno - sem. irriguo | 10.230 | 10,00 | 102.300,00 |
| | | 7 | Terreno - bosco misto | 190 | 7,00 | 1.330,00 |
| | | 12 | Terreno - sem. irriguo | 12.370 | 10,00 | 123.700,00 |
| | | 14 | Terreno - bosco misto | 810 | 7,00 | 5.670,00 |
| | | 26 | Terreno - sem. irriguo | 90 | 10,00 | 900,00 |
| | | 27 | Terreno - sem. irriguo | 10 | 10,00 | 100,00 |
| | | 28 | Terreno - sem. irriguo | 50 | 10,00 | 500,00 |
| | | 29 | Terreno - sem. irriguo | 40 | 10,00 | 400,00 |
| | | 30 | Terreno - sem. irriguo | 460 | 10,00 | 4.600,00 |
| | | 31 | Terreno - sem. irriguo | 630 | 10,00 | 6.300,00 |
| | | 32 | Terreno - sem. irriguo | 370 | 10,00 | 3.700,00 |
| | | 33 | Terreno - sem. irriguo | 10 | 10,00 | 100,00 |
| | | 34 | Terreno - sem. irriguo | 230 | 10,00 | 2.300,00 |
| | | 35 | Terreno - sem. irriguo | 30 | 10,00 | 300,00 |
| | | 36 | Canale - reliquato acque | 6 | 5,00 | 30,00 |
| | | 37 | Canale - reliquato acque | 50 | 5,00 | 250,00 |
| | | 38 | Canale - reliquato acque | 540 | 5,00 | 2.700,00 |
| | | 39 | Canale - reliquato acque | 540 | 5,00 | 2.700,00 |
| | | 40 | Canale - reliquato acque | 160 | 5,00 | 800,00 |
| | 41 | Canale - reliquato acque | 1.530 | 5,00 | 7.650,00 | |
| | 42 | Canale - reliquato acque | 140 | 5,00 | 700,00 | |
| | 51 | Fabbricato - deposito | 317 | 150,00 | 47.550,00 | |
| | 53 | Terreno - sem. irriguo | 26.419 | 10,00 | 264.190,00 | |
| | 54 | Ufficio-abitazione-deposito Fabbricato - avannotteria | 159,50 382,50 | 300,00 250,00 | 47.850,00 95.625,00 | |
| TOTALE | | | | | | 738.135,00 |

Per il calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata, ai valori del più probabile valore di mercato riportati nella precedente tabella, si ritiene adeguato applicare una riduzione pari al 25%, dovuta ai maggiori oneri per la realizzare dell'acquisto degli immobili all'asta (incidenza fiscale sul trasferimento,

prezzo del notaio, mancati redditi per il periodo tra aggiudicazione e trasferimento, deterioramento del bene, svalutazione tra la data di stima e l'aggiudicazione almeno per 1 rilancio d'asta, incertezza sulla qualità del bene).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

LOTTO UNICO

Gli immobili sono in mediocre stato di conservazione.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **738.135,00** diconsì Euro settecentotrentottomilacentotrentacinque/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **553.601,25** diconsì Euro cinquecentocinquantatremilaseicentouno/25.

Si sottolinea che sulle coperture degli immobili sono presenti lastre in fibra di amianto, quindi sono prevedibili lavori per la bonifica del materiale ed il ripristino della copertura per circa 100,00 €/mq, ma soprattutto, dopo la vendita, saranno necessarie pratiche edilizie in sanatoria per regolarizzare le opere difformi e nuove pratiche catastali per conformare l'autorizzato.

Elenco allegati

- 1_ Relazione ipo-catastale ventennale di ITS NOVUM di Brescia datata 27/07/2010
- 2_ Titolo di acquisto atto di compravendita del notaio [REDACTED] rep. 24087 del 03/09/1980
- 3_ Estratto mappa
- 4_ Visure catastali storiche
- 5_ Planimetrie catastali
- 6_ Ispezioni ipotecarie
- 7_ Titoli autorizzativi

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 05 Maggio 2020

