

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. 899/2018

PARTI:

Creditore procedente:
Legale di parte:

OMISSIS
avv. Nicola Perrotti

Debitore esecutato:

OMISSIS



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 02 a pag. 08
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 08 a pag. 10
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI EVINCOLI	da pag. 10 a pag. 11
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 11
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 11 a pag. 13
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 13
10) CONCLUSIONI PERITALI	da pag. 13 a pag. 14
-RILIEVO FOTOGRAFICO	
-ALLEGATI	

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Davide dott. Foppa Vicenzini

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 01/02/2021** la S.V. nominava il sottoscritto Vassallo arch. Natale, residente e con studio nel comune di Brescia, Villaggio Badia Traversa 18 n. 7, telefono +39-0302387928 – email: natvassa@tin.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n. 899/2018 promossa da OMISSIS (creditore pignorante)**, rappresentato e difeso dall'avv.to Nicola Perrotti, con studio nel comune di Brescia, Corso martiri della Libertà n. 23, **contro OMISSIS (debitore esecutato)**.

Alla sopracitata procedura esecutiva immobiliare sono state riunite le seguenti procedure esecutive:

- E.I. 386/2020 R.G.E.: OMISSIS
- E.I. 454/2020 R.G.E.: OMISSIS
- E.I. 447/2020 R.G.E.: OMISSIS

In data 01/02/2021, in modalità telematica, procedevo ad accettare l'incarico di stima.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 09/03/2021, poi prorogato al 24/05/2021 a causa dell'impossibilità ad effettuare il sopralluogo per la presenza di neve in loco, ritiravo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali,



procedeva alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di febbraio 2021 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso gli uffici del comune di Bovegno che presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di cui sopra; in particolare i giorni 28/04/2021 e 05/05/2021 ho effettuato, in presenza del tecnico comunale, il sopralluogo presso gli immobili espropriandi in Bovegno; ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono attualmente individuati ed identificati presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

Comune di Bovegno – Catasto Terreni – Sez NCT – Foglio 7:

- Mapp. 15 – Pascolo – cl. 2 – Ha 01.02.70– R.D. € 10,61 – R.A. 4,24
- Mapp. 17 – Pascolo – cl. 1 –Ha 09.31.70–R.D. € 120,30–R.A. 48,12
- Mapp. 10 – Fabbricato rurale – Ha 00.16.20
- Mapp. 19 – Fabbricato rurale – Ha 00.04.60
- Mapp. 20 – Fabbricato rurale – Ha 00.04.10
- Mapp. 21 – Fabbricato rurale – Ha 00.00.16
- Mapp. 72 – Pascolo – cl. 3 – Ha 09.04.17 –R.D. € 74,71–R.A. 28,02
- Mapp. 80 – Pascolo – cl. 3 – Ha 07.55.97 –R.D. € 62,47–R.A. 23,43
- Mapp. 82 – Bosco misto – cl. 2–Ha 00.00.76–R.D. € 0,12–R.A. 0,02
- Mapp. 89 – Pascolo – cl. 3 – Ha 07.96.23 –R.D. € 65,79–R.A. 24,67

Le coerenze delle unità immobiliari ed i confini sono ben identificati



sull'estratto mappa e sulle planimetrie catastali.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: gli immobili sono ubicati nel comune di Bovegno (BS) situato ad un'altitudine media di 680 m s.l.m. (minima di 524 m e massima 2.210 m), conta circa 2.100 abitanti e si estende per una superficie di circa 48,00 Km².

Bovegno è situato nell'alta Val Trompia, in una conca da cui si dipartono alcune valli laterali tra le quali la Valle di Graticelle, la Val Sorda e la Valle della Meola.

Confina con i paesi di Artogne, Berzo Inferiore, Bienno, Collio, Esine, Gianico, Irma, Marmentino e Pezzazze

Il paese è raggiungibile da Brescia percorrendo la strada provinciale BS345.

Gli immobili si trovano a nord del centro di Bovegno, ad un altitudine che varia da circa 1.000 a 1.700 circa m s.l.m., in un'area apprezzata dal punto di vista ambientale e panoramico.

Presentano un grado di urbanizzazione primaria limitato, non sono presenti illuminazione, strade asfaltate, servizi nel sottosuolo, ecc.

Il loro raggiungimento è possibile percorrendo la strada sterrata “ai Prati Magri” che conduce alle malghe esistenti e a piedi, attraverso sentieri formati dagli escursionisti, per raggiungere i boschi/terreni.

All'interno del compendio è possibile praticare la caccia; a tal fine sono presenti n. 5 capanni di caccia regolamentati dalle norme espresse nel dedicato regolamento del Comune di Bovegno.

Descrizione dei beni oggetto di stima:



il compendio immobiliare pignorato risulta essere formato da terreni attualmente adibiti a pascolo e bosco misto, oltre a terreni classificati come fabbricati rurali all'interno dei quali sono presenti malghe ancora attive, Malga Corti di Redicampo e Malga Cascinetto.

La posizione panoramica dei terreni risulta essere un elemento qualitativo importante, così come gli altipiani su cui sono edificate le malghe.

I fabbricati rurali sono così identificati:

Malga Corti di Redicampo collocata ad una quota superiore ai 1.200 m s.l.m., è composta da tre corpi di fabbrica edificati su tre distinti mappali:

- Sul Fg. 7 mapp. 19 è ubicato un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con una superficie commerciale di circa mq 100,00. Di pianta rettangolare, il corpo di fabbrica presenta una porzione a portico oltre ad una porzione con locali atti alla residenza. Con struttura portante in pietra e copertura in legno e coppi/lamiera, presenta un basso grado di finitura e manutenzione.
- Sul Fg. 7 mapp. 20 è ubicato un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con una superficie commerciale di circa mq 80,00. Di pianta rettangolare, è attualmente inagibile in quanto risulta essere parzialmente crollato nella copertura e nella parete perimetrale in pietra in corrispondenza dell'ingresso. Con struttura portante in pietra e copertura in legno e coppi, presenta un grado di finitura e manutenzione nullo.
- Sul Fg. 7 mapp. 21 è ubicato un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con una superficie commerciale di circa mq 16,00 adibito al ricovero degli animali. Attualmente il corpo di fabbrica non risulta



essere esistente in quanto crollato.

Malga Cascinetto collocata a circa 1.595 m s.l.m., ha subito un intervento di ristrutturazione generale nei primi anni duemila, e si presenta attualmente in medio stato di conservazione e condizioni:

- Posizionata sul Fg. 7 mapp. 10 è costituita da due corpi di fabbrica distinti ma ravvicinati; il primo ad un piano fuori terra, destinato a stalla con relativo portico, con una superficie commerciale di circa mq 160,00; il secondo, a due piani fuori terra destinato ad abitazione e laboratorio per la preparazione del latte in alpeggio, con una superficie commerciale di circa mq 70,00 a piano per una superficie commerciale totale di circa mq 140,00. Distributivamente al piano terra sono presenti due stanze utilizzate per la preparazione dei formaggi oltre a un vano utile alla loro stagionatura. Al piano primo tre camere di cui una con fuoco e un bagno. Tutti i locali risultano essere pavimentati con piastrelle.

Con struttura portante in pietra e copertura in legno e lamiera, presenta un medio grado di finitura e manutenzione.

NOTA:

- entrambe le malghe sono da considerarsi prive di impianti e opere di urbanizzazione.
- Da quanto riferito dal tecnico comunale, relativamente ai beni pignorati, attualmente non sono presenti contratti d'affitto relativi al loro utilizzo.

Come espresso precedentemente, la posizione panoramica dei terreni risulta essere un elemento qualitativo importante, così come lo sono le aree su cui



sono edificate le malghe.

Il tutto porta a poter definire tale compendio un'area pregiata dal punto di vista ambientale da tutelare e possibilmente da valorizzare.

Stato di possesso del bene:

le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere intestate alla società pignorata Bovegno Impianti s.r.l. in liquidazione con sede in Piazza Zanardelli – 25061 Bovegno (BS).

Consistenza delle unità immobiliari:

La consistenza delle u.i., desunta dagli elaborati catastali attuali, risulta essere la seguente:

□ Comune di Bovegno – Catasto Terreni – Sez NCT – Foglio 7:

- Mapp. 10	Ha 00.16.20 corrispondenti a	mq 1.620,00
- Mapp. 15	Ha 01.02.70 corrispondenti a	mq 10.270,00
- Mapp. 17	Ha 09.31.70 corrispondenti a	mq 93.170,00
- Mapp. 19	Ha 00.04.60 corrispondenti a	mq 460,00
- Mapp. 20	Ha 00.04.10 corrispondenti a	mq 410,00
- Mapp. 21	Ha 00.00.16 corrispondenti a	mq 16,00
- Mapp. 72	Ha 09.04.17 corrispondenti a	mq 90.417,00
- Mapp. 80	Ha 07.55.97 corrispondenti a	mq 75.597,00
- Mapp. 82	Ha 00.00.76 corrispondenti a	mq 76,00
- Mapp. 89	Ha 07.96.23 corrispondenti a	<u>mq 79.623,00</u>

Totale generale sup. terreni mq 351.659,00

SUPERFICI COMMERCIALE FABBRICATI RURALI

- Mapp. 10	mq 300,00
- Mapp. 19	mq 100,00



- Mapp. 20	mq	80,00
- Mapp. 21 (crollato)	<u>mq</u>	<u>00,00</u>
Totale generale sup. fabbricati	mq	480,00

La consistenza dell'u.i. é verificabile sulle planimetrie catastali, il tutto è comunque riscontrabile nel contributo fotografico per quanto sono stato in grado di verificare.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.G.T. nel comune di Bovegno attualmente lo strumento urbanistico generale è il Piano del Governo del Territorio,

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti i mappali eseguiti, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente, si evince che i mappali oggetto di esecuzione ricadono in due distinti ambiti.

In particolare, relativamente anche a quanto contenuto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bovegno, i Mappali 15 – 17 – 19 – 20 - 21 del Catasto terreni, fanno parte degli ambiti di compensazione e ambiti di trasformazione – Documento di Piano, con particolare riferimento all'“Ambito di Trasformazione Commerciale / Ricettivo – Alberghiero / Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale – AdT – T12; Normato dalle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente quale ambito di trasformazione T12 – Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art. 12 delle N.T.A. del DdP del PGT; i mapp. 19 – 20 – 21 in particolare sono identificati come fabbricati ricadenti in zona AdT –T12.

La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto



edificatorio e non può essere realizzata all'interno del perimetro dell'AdT-12 ma ceduta e realizzata all'interno degli altri AdT e negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

NOTA: i mappali sopracitati ed oggetto della presente stima, risultano essere all'interno di terreni già oggetto di stima con precedente perizia (mapp. 74 – 76 – 78 – 84 – 85 – 87 – 91) completando di fatto l'ambito di trasformazione T12.

I restanti mappali 72 – 80 – 82 – 89 – 10, posti a nord / ovest di quelli precedentemente citati, fanno parte delle aree a standard pubblico – Piano di servizi con particolare riferimento alla zona SP “Aree ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (PdS); il mapp. 10 in particolare viene identificato come fabbricato ricadente in zona SP.

Nel Piano dei servizi sono identificate come aree SP7 , attrezzature tecnologiche sportive. Tale area, come riportato nella relazione del Piano dei servizi, è individuata come “area destinata ad attrezzature tecnologiche di supporto alle attività sportive sciistiche di possibile realizzazione all'interno del bacino sciistico Bovegno - Montecampione. L'area, che non concorre alla quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale, ha una superficie di circa 248.000,00 mq e risulta oggi adibita a prato e pascolo.

Il tutto come descritto nell'estratto del P.G.T. ed il certificato di destinazione urbanistica allegati.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:

A seguito di richiesta documentazione tecnica relativa ai fabbricati rurali oggetto di pignoramento e colloqui intercorsi col tecnico comunale di



Bovegno, è emerso che per gli stessi, edificati prima del 1967 e classificati come fabbricati rurali, non è presente alcuna documentazione tecnica che ne attesti la liceità ai fini urbanistici.

Non è stato inoltre possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa alla sistemazione della malga Cascinetto di cui al mapp 10.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a decorrere dal 16/11/2020 e cioè dalla data della certificazione notarile, già in atto prodotta dal notaio Piccinelli Magnocavallo Achille, in riferimento all’EI 899/2018 ed alle riunite EI 386/2020 – EI 447/2020 – EI 454/2020, non è variata ed è la seguente:

- Atto di costituzione di servitù di metanodotto a favore della Società “SNAM RETE GAS SPA2, con sede in San Donato Milanese, e contro: Comune di Bovegno, con sede in Bovegno, con atto in data 11/06/2002 n. 32193 di rep. Notaio Enrico Bellezza di Milano, registrato a Milano il giorno 26/06/2002 ai nn. 41237/26665, avente ad oggetto terreni siti in comune di Bovegno, distinti in catasto terreni al Foglio 7 con i mappali nn. 9, 5 e 1; a Foglio 5 con i mappali nn. 13, 11 , 10 e 1.

Gravami:

- Verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 19/10/2018 ai nn. 29040/45669, pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Repertorio 11267 del 11/10/2018
- Verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 29/07/2020 ai nn. 26146/16681, OMISSIS, a seguito di verbale di



pignoramento emesso da tribunale di Brescia in data 13/07/2020 n. 4647, gravante sui mappali nn. 15 e 17

- Verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 02/09/2020 ai nn. 31874/20746, OMISSIS, a seguito di verbale di pignoramento emesso da tribunale di Brescia in data 03/08/2020 n. 5196, gravante sui mappali nn. 10, 19, 20 e 21
- Verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 14/09/2020 ai nn. 32931/21423, OMISSIS, a seguito di verbale di pignoramento emesso da tribunale di Brescia in data 31/08/2020 n. 5302, gravante sui mappali nn. 72, 80, 82 e 89

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione si rileva che, considerando la tipologia attuale del compendio immobiliare oggetto di stima, continuità di terreni rurali a pascolo e bosco misto, sia più appetibile la loro vendita in un unico blocco piuttosto che a lotti.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

In un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di stallo e stagnazione, con valori commerciali attualmente sfavorevoli quanto sopra e a fronte di quanto descritto nella presente relazione e della particolarità dei beni oggetto di stima, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in



loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il “Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia”, “l’Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio”, oltre alle tabelle V.A.M. PRO BS (valori agricoli medi provincia di Brescia).

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adottato come valore prudenziale €/mq 1,10 il valore dei terreni, mentre per i fabbricati rurali adottato un valore prudenziale pari ad €/mq 580,00 per il mapp. 10, €/mq 450,00 per il mapp. 19, €/mq 300,00 per il mapp. 20 e €/mq 50,00 per il mapp. 21.

In considerazione del potenziale e del diritto edificatorio espresso nelle N.T.A. relativamente all’area AdT T-12, (non ritenendo perseguibile la valutazione dell’area stessa tenendo conto del suo potenziale edificatorio) si riconosce una maggiorazione percentuale pari al 20 % del valore stimato relativo ai mappali stimati facenti parte di tale comparto.

il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

-	Mapp. 10	mq 1.620,00 x €/mq 1,10	= €	1.782,00
•	Corpo A 1P. f.t.	mq 160,00 x €/mq 580,00	= €	92.800,00



•	Corpo B 2P. f.t.	mq 140,00 x €/mq 580,00	= €	81.200,00
-	Mapp. 15	mq 10.270,00 x €/mq 1,10	= €	11.297,00
-	Mapp. 17	mq 93.170,00 x €/mq 1,10	= €	102.487,00
-	Mapp. 19	mq 460,00 x €/mq 1,10	= €	506,00
•	Corpo 1P. f.t.	mq 100,00 x €/mq 450,00	= €	45.000,00
-	Mapp. 20	mq 410,00 x €/mq 1,10	= €	451,00
•	Corpo 1P. f.t.	mq 80,00 x €/mq 300,00	= €	24.000,00
-	Mapp. 21	mq 16,00 x €/mq 50,00	= €	800,00
-	Mapp. 72	mq 90.417,00 x €/mq 1,10	= €	99.458,70
-	Mapp. 80	mq 75.597,00 x €/mq 1,10	= €	83.156,70
-	Mapp. 82	mq 76,00 x €/mq 1,10	= €	83,60
-	Mapp. 89	mq 79.623,00 x €/mq 1,10	= €	<u>87.585,30</u>
	Totale		= €	630.607,30

(euro sei cento trenta mila sei cento sette/30)

Maggiorazione per potenziale edificatorio riconosciuto nella misura del 20%:

mapp. 15/17/19/20/21 = € 115.541,00 x 20 % = € **23.108,20**

Totale generale € **653.715,50**

Arrotondato a € **653.000,00**

(euro seicento cinquanta tre mila/00)

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata tramite atto notarile di compravendita in data 07/06/2010 stipulato dal Notaio Rizzonelli dott. Giammatteo ed avente il numero di Repertorio 15762 e Raccolta n. 10713, registrato a Brescia2 il giorno 11/06/2010 al n. 9759 serie 1T, trascritto il



giorno 15/06/2010 ai nn. 24905/14230.

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, li 07 maggio 2021

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale

