

# TRIBUNALE DI BRESCIA

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 499 C.C.**

*Avente ad oggetto l'eredità beneficiata del de cuius fideiussore*

Inventario con atto notarile Notaio Cemmi Giorgio rep. 109561 racc. 15667

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).*

**LOTTO 2** : terreni agricoli in Temù (BS)

Legale degli eredi : **Avv. Rossella Wuhrer**  
Con studio in Brescia, via Vittorio Emanuele II, 60  
Tel. + 39 030 40586 – 42707 Fax + 39 030 43505  
Indirizzo mail [avv.wuhrer@gmail.com](mailto:avv.wuhrer@gmail.com)

Trattasi di quota indivisa di **terreni agricoli** a prato e bosco, ubicati nel comune di Temù (BS), ubicati in distinte località.



Della valutazione: 26/03/2021

Del rapporto valutazione: 15/06/2021

Esperto incaricato  
Geometra **Matteo Negri**  
Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)  
Tel. e fax + 39. 030.7402172  
Pec: [matteo.negri@geopec.it](mailto:matteo.negri@geopec.it)

Qualifiche:  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3



**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione \_ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

**LOTTO 02**

## Descrizione sintetica

Trattasi di quota indivisa di terreni agricoli attualmente a prato / bosco, per complessivi **10.140 m<sup>2</sup>** circa (catastali) posizionati in tre distinte località nel Comune di Temù. Dal Documento di Piano del PGT Vigente trattasi prevalentemente di aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per ulteriori approfondimenti e per riscontri in merito alle disposizioni previste dal Documento di Piano si rimanda al CDU allegato.

## Identificativi catastali della proprietà e localizzazione rispetto al territorio comunale

Terreni in Temù (Cod. Catastale L094) identificati in mappa al Catasto Terreni e più precisamente:

A) In Località Pontagna

Foglio **26** - mappale **103**, qualità prato, classe 2, superficie **m<sup>2</sup> 1.350**, RD € 3,49 e RA € 2,09

Foglio **21** - mappale **25**, qualità prato, classe 2, superficie **m<sup>2</sup> 500**, RD € 1,29 e RA € 0,77

B) Tra Località Bedolé e Località Costa

Foglio **22** – mappale **287**, qualità prato, classe 3, superficie **m<sup>2</sup> 3.370**, RD € 6,96 e RA € 5,22

C) Tra Località Petrolini e Località Patenecco

Foglio 29 – mappale 106, qualità prato, classe 4, superficie **m<sup>2</sup> 4.920**, RD € 8,89 e RA € 5,08

## Proprietà

Sig.ra Omissis, nata il 12/07/1968, codice Fiscale Omissis, per la quota di **3/18 INDIVISA**

Sig.ra Omissis, nata il 19/01/1987, codice Fiscale Omissis, per la quota di **3/18 INDIVISA**

Totale alienazione bando di vendita per la **quota di 6/18 (1/3)**

Fonte dati: relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Riassunto dei valori stimati **della quota di proprietà**

Più probabile valore di mercato, libera da gravami : € 12.500/00=

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 10.000/00=**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva alla data della stima una situazione di recessione generale del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

## Conformità

Catastale: non definibile per assenza di un rilievo celerimetrico (attività non contemplata nel quesito)

Urbanistico – edilizia: sì, ad esclusione mappale 106 Fg. 29 non ispezionato per inaccessibilità

## Stato di possesso

Terreni liberi da contratti di affitto e comodato \_ fonte informazione desunta da dichiarazione del Cliente

## Formalità e vincoli opponibili e non opponibili all'acquirente

Vedasi relazione notarile ventennale allegata

## Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
	Analisi del segmento di mercato .....	4
	Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione.....	6
B.	STORIA CATASTALE .....	17
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA .....	19
D.	STATO DI POSSESSO .....	28
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	29
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	30
-	Opponibili all'acquirente .....	30
-	Non opponibili all'acquirente .....	32
G.	FORMAZIONE DEI LOTTI .....	33
H.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	34
I.	OSSERVAZIONI FINALI .....	36
J.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	37
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	38
L.	ALLEGATI .....	39

## Elenco allegati

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia relazione notarile ipo-catastale ventennale
3. Dichiarazione proprietà assenza contratti locazione / comodato
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Estratto mappa catastale.
6. Visure storiche per immobile.

## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### Analisi del segmento di mercato<sup>1</sup>

Localizzazione<sup>2</sup>: terreni a prato/bosco ubicati nella zona extraurbana del comune di Temù, provincia di Brescia

Mappa geografica<sup>3</sup> (fonte <https://www.google.it/maps>)



Localizzazione terreni oggetto di stima in Temù – Provincia di Brescia

- Foglio 26 - **mappale 103** e Foglio 21 - **mappale 25** Località Pontagna, nei pressi del Fiume Oglio
- Foglio 22 – **mappale 287** tra Località Bedolé e Località Costa
- Foglio 29 – **mappale 106** tra Località Petrolini e Località Patenecco, nei pressi della seggiovia Temù-Roccolo – Ventura

Destinazione d'uso<sup>4</sup>:

- Residenziale  
  Direzionale  
  Commerciale  
  Turistico – ricettivo  
  Artigianale – industriale  
  Terziario  
 Sportiva  
  Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>5</sup>:

Dal Documento di Piano del PGT Vigente trattasi prevalentemente di aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per ulteriori approfondimenti e per riscontri in merito alle disposizioni previste dal Documento di Piano si rimanda al CDU allegato.

<sup>1</sup>Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

<sup>2</sup>Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

<sup>3</sup>Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

<sup>4</sup>Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>5</sup>Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.



## Dimensione:

- Piccola (terreni con superficie fondiaria <1.000 m<sup>2</sup>)  
 Media (terreni con superficie fondiaria ricompresa tra i 1.000 m<sup>2</sup> e 10.000 m<sup>2</sup>)  
 Grande (terreni con superficie fondiaria 10.000 m<sup>2</sup>)

## Caratteri della domanda e dell'offerta:

## Lato acquirente

- Privato  Società agricola  Ente / cooperativa

## Lato venditore

- Privato  Società privata  Ente / cooperativa  
 Altro: Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato<sup>6</sup>:

- Concorrenza monopolistica<sup>7</sup>  
 Concorrenza monopolistica ristretta<sup>8</sup>  
 Oligopolio<sup>9</sup>  
 Monopolio<sup>10</sup>  
 Monopolio bilaterale<sup>11</sup>  
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering<sup>12</sup>:

- Assente  Down:  Up

Fase del mercato immobiliare<sup>13</sup>:

- Espansione<sup>14</sup>  
 Contrazione<sup>15</sup>  
 Recessione<sup>16</sup> domanda scarsa (*falling Market*)  
 Recupero<sup>17</sup>

<sup>6</sup>Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>7</sup>Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>8</sup>Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>9</sup>Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>10</sup>Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercato che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>11</sup>Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>12</sup>Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>13</sup>Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

<sup>14</sup>Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>15</sup>Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>16</sup>Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

<sup>17</sup>Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

## Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

### ● Terreni di cui al Foglio 26 - mappale 103 e Foglio 21 - mappale 25

Trattasi di due appezzamenti di terreno tra loro confinanti, posti in località Pontagna, a sud del Fiume Oglio, nei pressi del centro sportivo comunale di via Saletti.

Attualmente i terreni sono prevalentemente adibiti a prato, ad esclusione di una porzione in lato nord occupata da una pista ciclabile da cui si ha accesso.

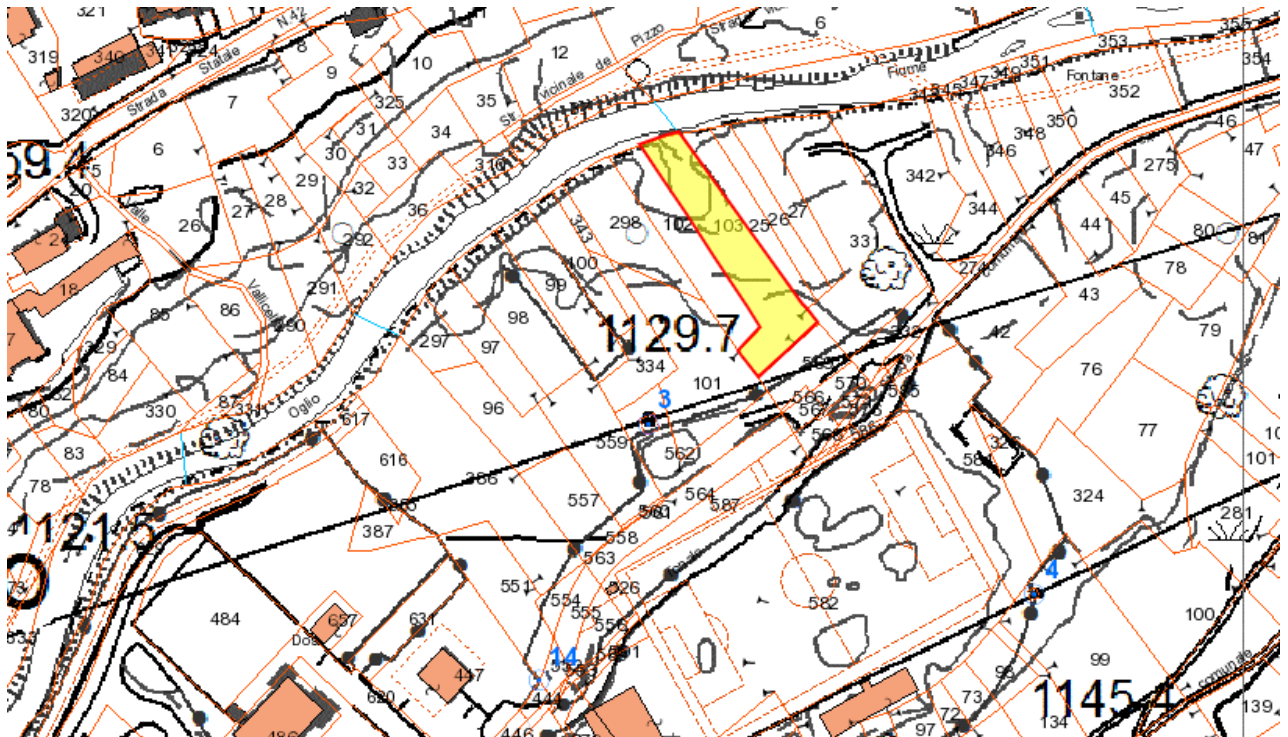
L'area ha una superficie complessiva pari a 1.850 m<sup>2</sup>

Una porzione di lotto è impegnata da vegetazione spontanea di medio-alto fusto.

Particella di cui al Foglio 26 - mappale 103



Sovrapposizione mappa catastale \_ ortofoto anno 2018 (Fonte <https://sit.provincia.brescia.it>)



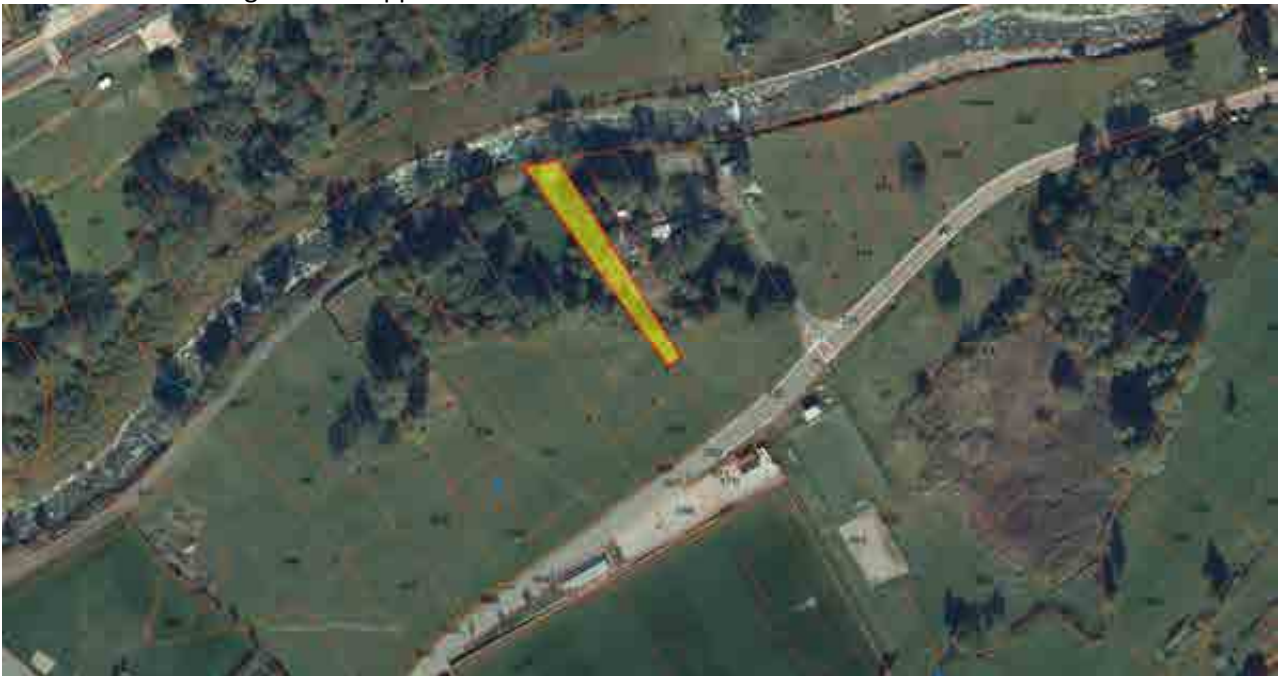
Estratto CTR\_ Carta Tecnica Regionale



Estratto di mappa \_ Foglio 26 - mappale 103

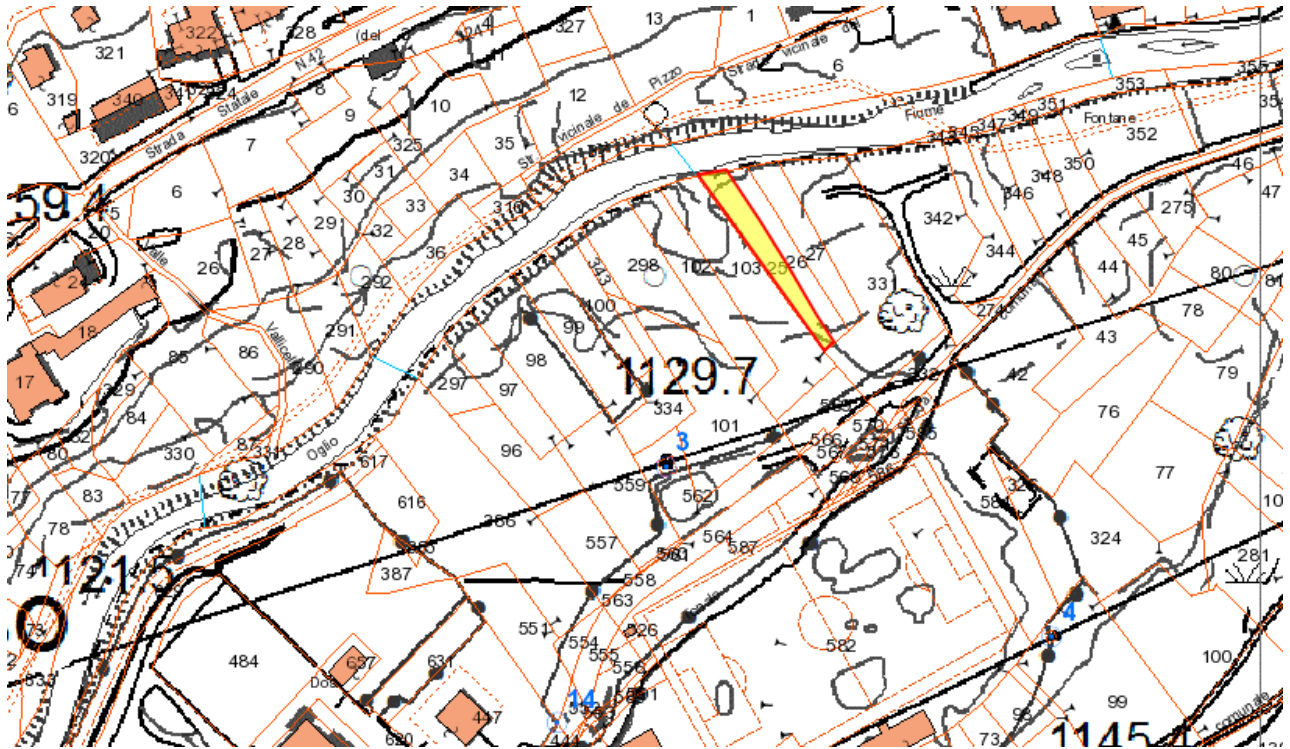
\* \* \*

Particella di cui al Foglio 21 - mappale 25



Sovrapposizione mappa catastale \_ ortofoto anno 2018 (Fonte <https://sit.provincia.brescia.it>)





Estratto CTR\_ Carta Tecnica Regionale



Estratto di mappa \_ Foglio 21 - mappale 25



## Rilievo fotografico stato di fatto



Durante il sopralluogo si rilevano nei pressi del terreno in esame delle superfetazioni in stato di semiabbandono, in condizioni precarie che, a causa di un mancato rilievo celerimetrico ed un ri-confinamento effettuato in contraddittorio con i confinanti, non ne definiscono con certezza la loro ubicazione.

Si precisa che la superficie occupata dalla pista ciclabile posta in lato nord e che fiancheggia il fiume Oglio non è stata frazionata in mappa.

### Sintesi delle principali caratteristiche tecniche del terreno

Giacitura <sup>18</sup>	_ sostanzialmente pianeggiante <sup>19</sup>
Esposizione <sup>20</sup>	_ normale <sup>21</sup>
Ubicazione <sup>22</sup>	_ buona <sup>23</sup>
Accesso <sup>24</sup>	_ buono <sup>25</sup>
Forma <sup>26</sup>	_ sostanzialmente regolare <sup>27</sup> (mappali 25 + 103)
Ampiezza <sup>28</sup>	_ appezzamento medio <sup>29</sup>

Dal sopralluogo effettuato in loco parte del terreno in lato sud, risulta attraversato da una servitù passiva per elettrodotto di tipo aereo.



<sup>18</sup> Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata

<sup>19</sup> Sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche

<sup>20</sup> È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali le esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

<sup>21</sup> Quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata

<sup>22</sup> È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

<sup>23</sup> Quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri

<sup>24</sup> È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

<sup>25</sup> Quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo tipico per la lavorazione dei terreni della zona

<sup>26</sup> È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo

<sup>27</sup> Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché rettangolare p quadrangolare)

<sup>28</sup> È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona

<sup>29</sup> Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona



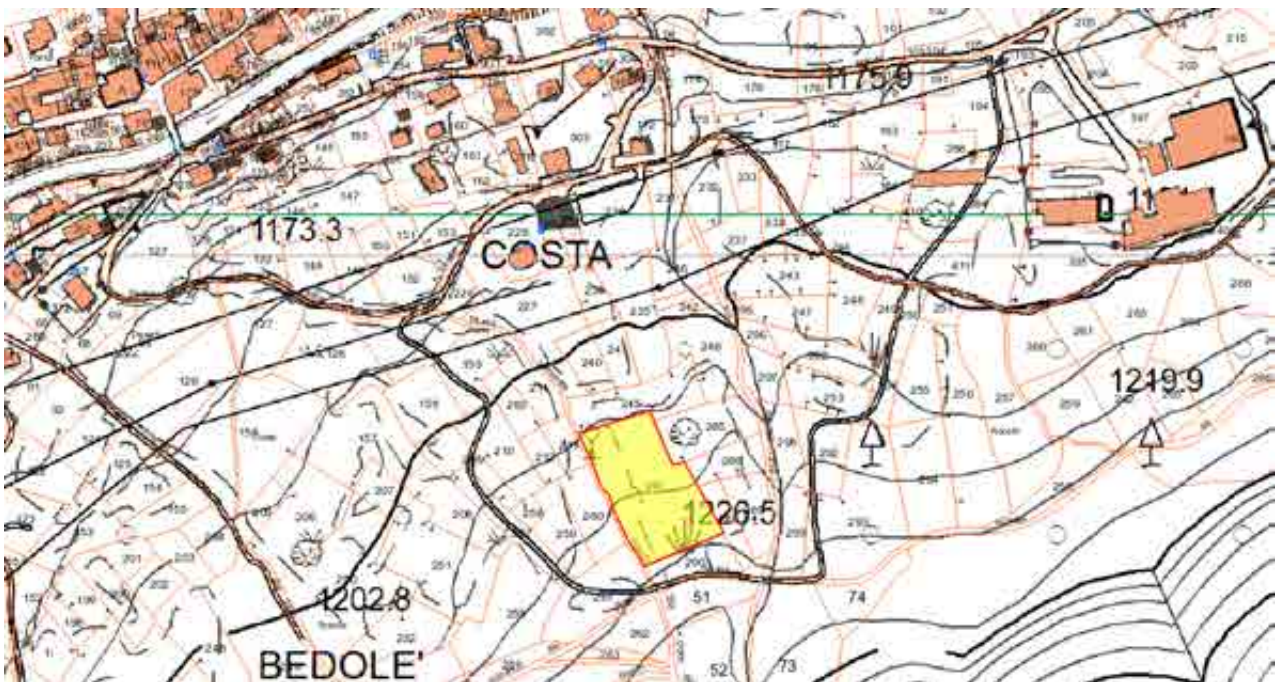
● **Terreno di cui al Foglio 22 – mappale 287**

Trattasi di appezzamento di terreno posto tra la Località Bedolé e Località Costa, accessibile da una capezzagna sterrata di modesta larghezza (strada del Ronchi).

L'area, attualmente adibita a prato – pascolo, ha una superficie complessiva pari a 3.370 m<sup>2</sup> catastali e presenta una forma sostanzialmente regolare ed un andamento con lieve pendenza che si protrae verso la zona boschiva.



Sovrapposizione mappa catastale \_ ortofoto anno 2018 (Fonte <https://sit.provincia.brescia.it>)



Estratto CTR\_ Carta Tecnica Regionale



Estratto di mappa \_ Foglio 22 – mappale 287

## Rilievo fotografico stato di fatto



## Sintesi delle principali caratteristiche tecniche del terreno

Giacitura	_ acclive <sup>30</sup>
Esposizione	_ normale
Ubicazione	_ buona <sup>31</sup>
Accesso	_ sufficiente
Forma	_ sostanzialmente regolare
Ampiezza	_ appezzamento medio

<sup>30</sup> sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

<sup>31</sup> Quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri



**● Terreno di cui al Foglio 29 – mappale 106**

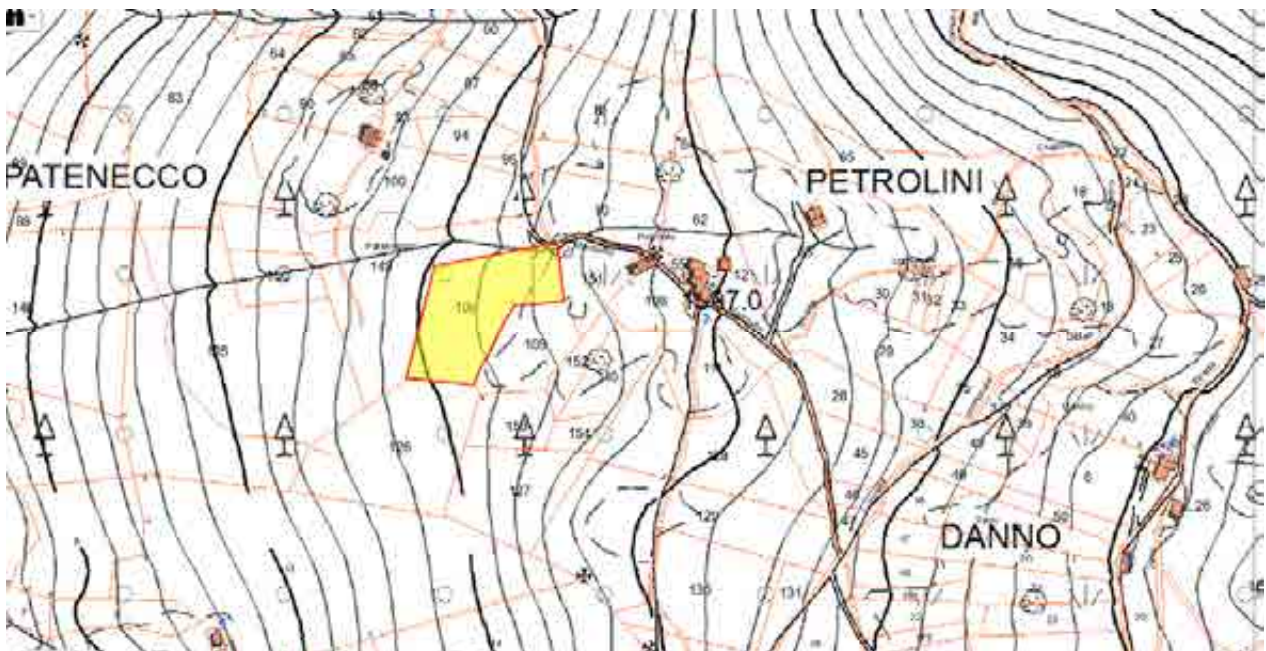
Trattasi di appezzamento di terreno prevalentemente boschivo, posto tra la Località Petrolini e Località Patenecco, nei pressi della seggiovia di Temù “Roccolo – Ventura” e più precisamente in via Mezzullo.

Si precisa che per scarsa accessibilità non è stato possibile ispezionare l’appezzamento in oggetto \_ il cliente è stato edotto di questa limitazione.

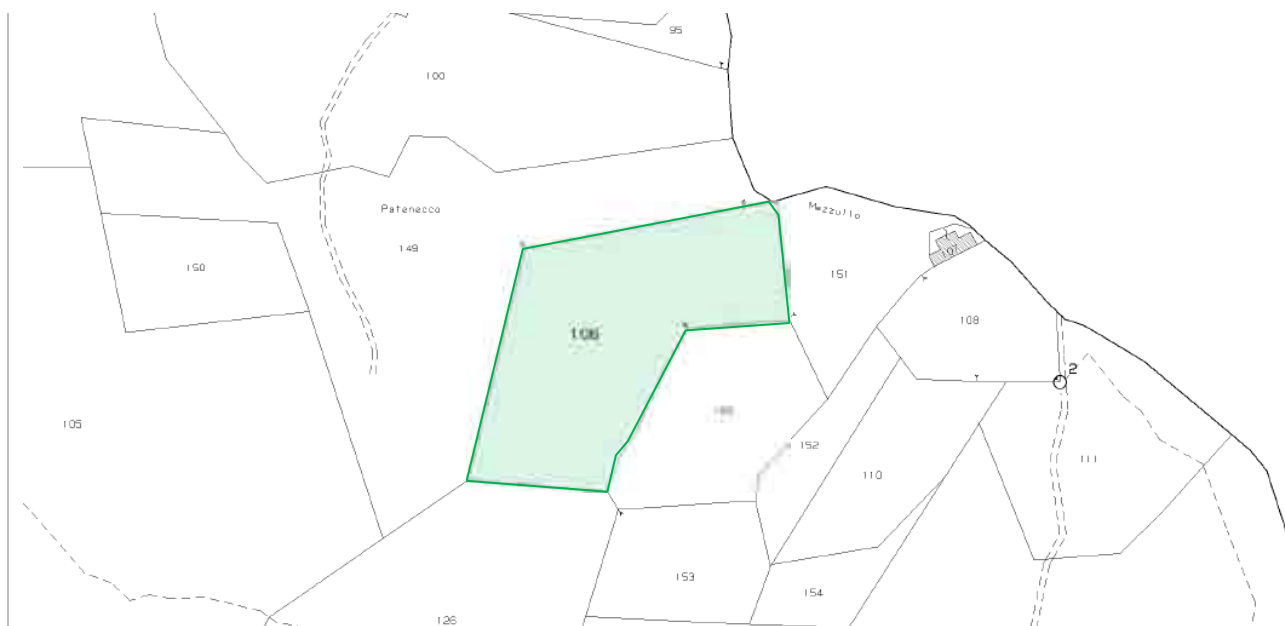
Mediante l’ausilio di software in grado di utilizzare immagini satellitari, si desume che l’area in esame è posta in zona montuosa ed ha una superficie pari a 4.920 m<sup>2</sup> catastali.



Sovrapposizione mappa catastale \_ ortofoto anno 2018 (Fonte <https://sit.provincia.brescia.it>)



Estratto CTR\_ Carta Tecnica Regionale



Estratto di mappa \_ Foglio 29 – mappale 106

## Sintesi delle principali caratteristiche tecniche del terreno

Giacitura	_ mediocre
Esposizione	_ normale
Ubicazione	_ carente
Accesso	_ insufficiente
Forma	_ sostanzialmente regolare
Ampiezza	_ appezzamento medio

Confini<sup>32</sup> del bene oggetto di stima in univo lotto**Terreno di cui al Foglio 26 - mappale 103**

- Nord: fiume Oglio
- Sud: mappale 569 altra proprietà
- Est: mappale 25 di cui al Foglio 21 stessa ditta
- Ovest: mappali 101 e 102 altra proprietà

**Terreno di cui al Foglio 21 - mappale 25**

- Nord: fiume Oglio
- Sud: mappale 331 altra proprietà
- Est: mappale 26 altra proprietà
- Ovest: mappale 103 i cui al Foglio 26 stessa ditta

**Terreno di cui al Foglio 22 – mappale 287**

- Nord: mappale 245 altra proprietà
- Sud: mappale 290 altra proprietà
- Est: mappali 245,285,286,288 di altra proprietà
- Ovest: strada comune dei Ronchi

**Terreno di cui al Foglio 29 – mappale 106**

- Nord: mappale 149 altra proprietà, strada comunale Mezzullo
- Sud: mappale 126 altra proprietà
- Est: mappali 151 e 109 altra proprietà

<sup>32</sup>Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e se variati anche rispetto allo stato attuale.

Ovest: mappale 149 altra proprietà

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>33</sup>: ad esclusione del mappale 106 di cui al foglio 29 non ispezionato, all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

- Interno  
 Esterno  
 Diretto in loco  
 Desunto da altra fonte: **visure catastali** (Cfr. allegato 06)

Data sopralluoghi/ispezioni<sup>34</sup>(gg/mm/aaaa): 04/06/2021

Presenti durante le indagini: il perito estimatore e proprio collaboratore.

Riepilogo delle superfici di proprietà

Terreno di cui al Foglio 26 - mappale 103	m <sup>2</sup>	1.350
Terreno di cui al Foglio 21 - mappale 25	m <sup>2</sup>	500
Terreno di cui al Foglio 22 - mappale 287	m <sup>2</sup>	3.370
Terreno di cui al Foglio 29 - mappale 106	m <sup>2</sup>	4.920
<b>Totale sup. catastale dei terreni in esame</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.140</b>

**L'alienazione coattiva è relativa alla sola quota indivisa di 6/18**

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

## ASSUNZIONI e LIMITAZIONI ALL'INCARICO

P.to 1

Si precisa che lo scrivente **non ha effettuato rilievi topografici plani-altimetrici**, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito ed attualmente non autorizzate dal Cliente.

Tali rilievi possono diventare fondamentali per verificare e definire quanto segue:

- il profilo morfologico delle aree,
- l'esattezza delle superfici (nominali),
- l'identificazione dei confini come delimitati in loco,
- la presenza e quantificazione di potenziali tare ed incolti,
- il corretto frazionamento delle aree, tra cui la pista ciclabile riscontrata in lato nord dei mappali 103 e 25
- la corretta collocazione ed ubicazione delle superfetazioni riscontrate nei pressi del mappale 103 e 25 (attività di due diligence catastale ed urbanistica),

P.to 2

Si puntualizza che **non sono stati eseguiti saggi** e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

<sup>33</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

<sup>34</sup>Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.  
Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario compiere delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

P.to 3

**Ai fini estimativi, in accordo con il Cliente, si precisa che la valutazione estimativa è riferita al valore di mercato attuale "MVEU \_ Market Value Existing Use" e non alla destinazione maggiormente redditizia "HBU \_ Highest and Best Use", dovuto eventualmente alle (remote) possibilità di trasformazione definite nel Documento di Piano del PGT, come riportato nel CDU allegato**

NOTE

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.).



## B. STORIA CATASTALE

Dati catastali<sup>35</sup>

Comune di Temù (Codice L094) \_ Provincia di Brescia \_ Catasto Terreni

### ● Terreno di cui al Foglio 26 - mappale 103

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perc	Quinta Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito		
						In m.c.		Domestico		Agrario
1	26	103			PRATO 2	13 50		Euro 2,49 L. 6.750	Euro 2,09 L. 4.650	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica				Partita						

### ● Terreno di cui al Foglio 21 - mappale 25

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perc	Quinta Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito		
						In m.c.		Domestico		Agrario
1	21	25			PRATO 2	05 00		Euro 1,29 L. 2.500	Euro 0,77 L. 1.500	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica				Partita		1810				

### ● Terreno di cui al Foglio 22 - mappale 287

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perc	Quinta Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito		
						In m.c.		Domestico		Agrario
1	22	287			PRATO 3	33 50		Euro 0,96 L. 13.480	Euro 5,22 L. 10.110	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica				Partita		606				

### ● Terreno di cui al Foglio 29 - mappale 106

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perc	Quinta Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito		
						In m.c.		Domestico		Agrario
1	29	106			PRATO 4	49 20		Euro 8,89 L. 17.220	Euro 5,08 L. 9.840	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica				Partita		603				

Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

Sig.ra Omissis, nata il 12/07/1968, codice Fiscale Omissis, per la quota di **3/18 INDIVISA**

Sig.ra Omissis, nata il 19/01/1987, codice Fiscale Omissis, per la quota di **3/18 INDIVISA**

Totale alienazione bando di vendita per la **quota di 6/18 (1/3)**

Fonte dati: relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Indicare la documentazione visionata:

Estratto di mappa;

Visura storica catasto terreni dei quattro mappali;

<sup>35</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

Fonte documentazione visionata:

Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 30/03/2021 mapp

#### Osservazioni

Come si denota dalla documentazione fotografica allegata al paragrafo precedente e dall'estratto dell'ortofoto di cui sotto, sui terreni identificati al foglio 26 - mappale 10 e foglio 21 - mappale 25, insiste in lato nord una pista ciclabile non ancora frazionata e/o ceduta - asservita ad uso pubblico a favore dei Comuni dell'Alta Valle Camonica.



— Area di proprietà impegnata dalla pista ciclabile

— Perimetrazione area proprietà al netto della pista ciclabile

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.).

Nel caso di fabbricati rurali<sup>36</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **non attinente**

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)<sup>37</sup>

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<sup>36</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

<sup>37</sup>Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

## C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale \_ non attinente poiché trattasi di terreno ineditato

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967<sup>38</sup>.  
 Fabbricato successivo 01/09/1967

Provvedimenti autorizzativi esaminati \_ non attinente poiché trattasi di terreno ineditato

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Temù

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 07/04/2021

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 (vedasi allegato 04)

Sintesi \_ dal CDU si riscontra quanto segue:

### ● Terreno di cui al Foglio 26 - mappale 103

#### ❖ PIANO DELLE REGOLE

**1- Ambiti di maturazione dei diritti e dei crediti edificatori 2 \_ Pontagna**

#### **2- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Classe 4a - fattibilità con gravi limitazioni - 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 0,8%)

#### **3- Ambiti urbanistici**

##### **- Corsi d'acqua (circa il 1,0%)**

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 61. Corsi d'acqua

##### **- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 55,5%)**

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 119

Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto

##### **- Ambiti agricoli (circa il 43,4%)**

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122. Ambiti territoriali

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.3. Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

#### **4- Percorsi ciclopeditoni**

- Percorso ciclopeditone, Esistente (circa il 6,4%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 59. Percorsi ciclopeditoni

#### ❖ DOCUMENTO DI PIANO

##### **Ambiti urbanistici**

Corsi d'acqua (circa il 1,0%)

Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 55,5%)

Ambiti agricoli (circa il 43,4%)

<sup>38</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

## ❖ PIANO DEI SERVIZI

**Aree di influenza fermate del trasporto pubblico**

Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.02 - Bus di linea (circa l'82,0%)

**Percorsi ciclopedonali**

Percorso ciclo e/o pedonale - MT.a.10 - esistente (circa il 6,4%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93. Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93.7. Sistema mobilità e trasporti (MT)

PS1\_VAR1 - Inventario dei servizi esistenti - Scheda MT.a.01-16

**Servizi esistenti e di progetto**

Sistema del verde (VEp) - VE.p.26 (circa il 55,5%)

PS2\_VAR 1 - Inventario dei servizi di progetto - Scheda VE.p.26

## ❖ VINCOLI

**Aree rispetto dei fiumi**

Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - Fiume Oglio

**Fasce di rispetto reticolo idrico**

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale (circa il 10,5%)

**STUDIO GEOLOGICO****Fasce di rispetto reticolo idrico**

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale - BS001Z (circa il 11,6%)

**Fattibilità geologica**

2b-Aree di fondovalle, stabili, ad elevata vulnerabilità della falda. Riporti (circa il 99,2%)

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 2b

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 0,8%)

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 4a

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

● **Terreno di cui al Foglio 21 - mappale 25**

## ❖ PIANO DELLE REGOLE

**1- Ambiti di maturazione dei diritti e dei crediti edificatori 2 \_ Pontagna**

**2- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Classe 4a - fattibilità con gravi limitazioni - 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 1,9%)

**3- Ambiti urbanistici****- Corsi d'acqua (circa il 2,0%)**

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 61. Corsi d'acqua

**- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 0,6%)**

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 119

Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto

**- Ambiti agricoli (circa il 97,4%)**

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122. Ambiti territoriali

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.3. Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

**4- Percorsi ciclopedonali**

- Percorso ciclopedonale, Esistente (circa il 6,0%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 59. Percorsi ciclopedonali



**❖ DOCUMENTO DI PIANO****1. Ambiti di trasformazione**

Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri - ATA 04b (circa il 96,9%)

01b\_VAR1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione - Scheda ATA 04b

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 81. Individuazione e classificazione

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 82. Attuazione e prescrizioni

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 83. Modalità di intervento

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 84. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 85. Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 86. Ambiti di trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo (ATA)

**2. Ambiti urbanistici**

Corsi d'acqua (circa il 2,0%)

Ambiti di Trasformazione Turistici – Alberghieri (ATA) (circa il 96,9%)

Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 0,6%)

Ambiti agricoli (circa il 97,4%)

**3. Consumo di suolo**

Residuo del PRG (Confermato nel PGT) (circa il 96,9%)

**❖ PIANO DEI SERVIZI****Aree di influenza fermate del trasporto pubblico**

Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.02 - Bus di linea (circa il 62,6%)

**Percorsi ciclopeditoni**

Percorso ciclo e/o pedonale - MT.a.10 - esistente (circa il 6,0%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93. Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93.7. Sistema mobilità e trasporti (MT)

PS1\_VAR1 - Inventario dei servizi esistenti - Scheda MT.a.01-16

**Servizi esistenti e di progetto**

Sistema del verde (VEp) - VE.p.26 (circa il 0,6%)

PS2\_VAR 1 - Inventario dei servizi di progetto - Scheda VE.p.26

**❖ VINCOLI****Aree rispetto dei fiumi**

Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - Fiume Oglio

**Fasce di rispetto reticolo idrico**

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale (circa il 18,9%)

**STUDIO GEOLOGICO****Fasce di rispetto reticolo idrico**

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale - BS001Z (circa il 20,8%)

**Fattibilità geologica**

2b-Aree di fondovalle, stabili, ad elevata vulnerabilità della falda. Riporti (circa il 98,1%)

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 2b

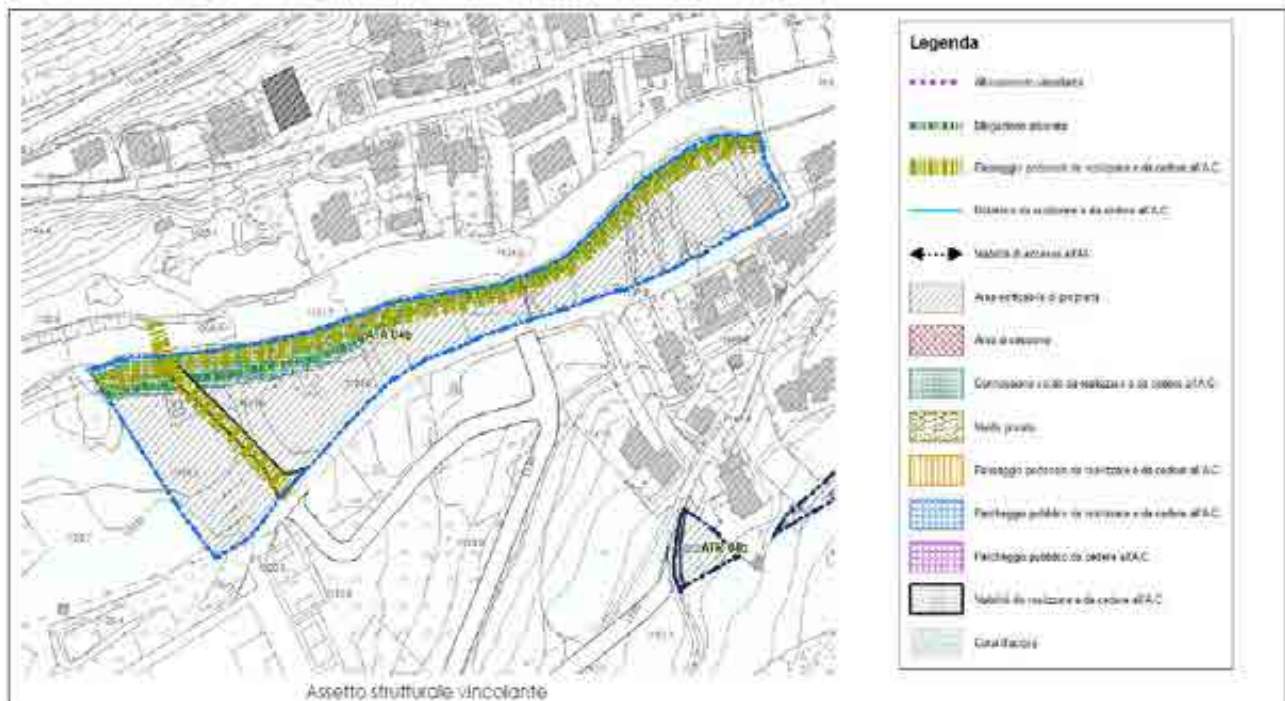
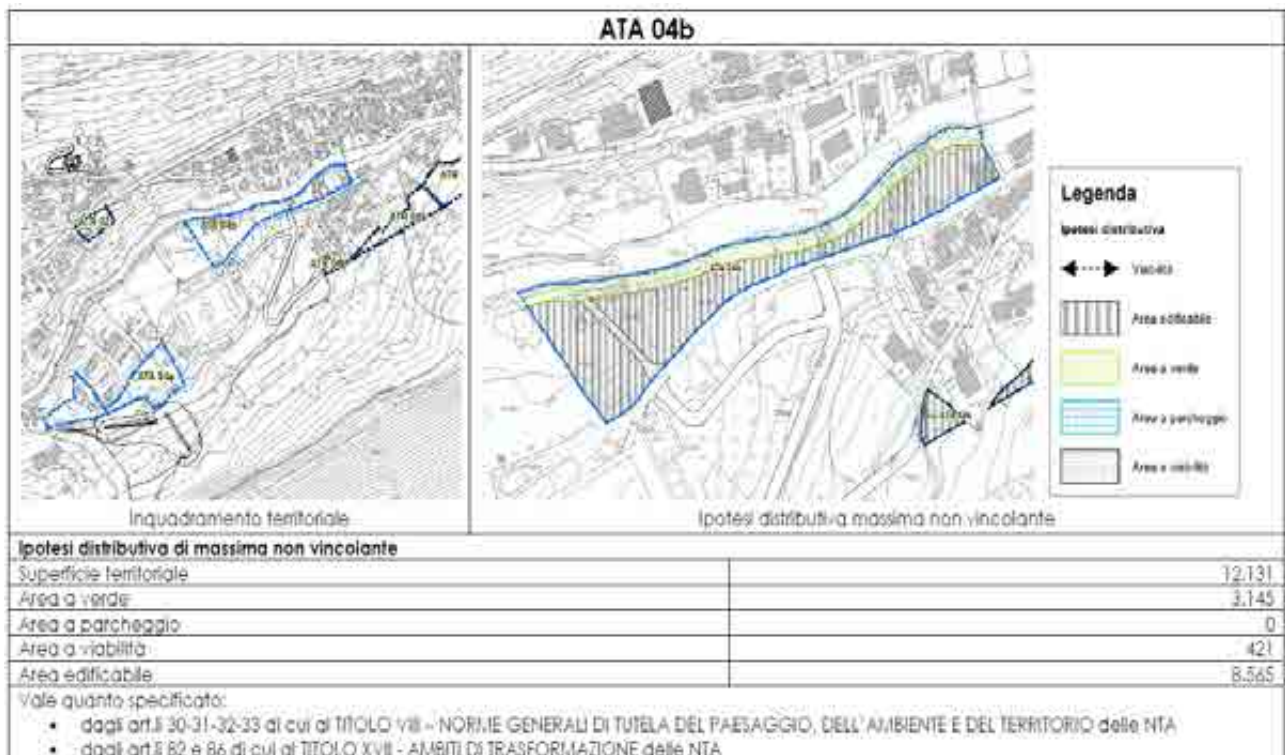
All\_12 - Norme Geologiche - Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 1,9%)

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 4a

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

In allegato si riporta la scheda dell’Ambito di Trasformazione Turistici - Alberghieri “ATA 04b” del Documento di Piano per i terreni di cui al Foglio 26 - mappale 103 e Foglio 21 - mappale 25



<b>INDICI PRESCRITTIVI</b>		
Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Pontagna	
Piano attuativo previsto:	PL o PP	
Superficie territoriale (St):	12.131	
Indice di copertura (IC):	0,5	
Indice di permeabilità (IPT):	0,3	
Altezza dell'edificio (HE):	16,0 m, e max 4 piani fuori terra	
<b>Parametri edificatori:</b>		
Utilizzazione predeterminata (Up):	SL 10.000	
<b>Diritti edificatori maturabili al convenzionamento:</b>		
	della SL realizzata	fino a un massimo di
Aziende alberghiere: alberghi	100%	10.000
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	70%	7.000
<b>OGIETTIVI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziamento della funzione turistico-ricettiva</li> <li>• Completamento del margine urbano</li> <li>• Realizzazione di un nuovo passaggio viario</li> </ul>		
<b>VINCOLI</b>		
Aree rispetto di fiumi torrentili corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c): Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Principale Fiume Oglio:		
<b>SERVIZI</b>		
<b>Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili</b>		
Area di cessione	0	
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	2.794	
Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0	
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0	
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	421	
<b>Totale</b>	<b>3.215</b>	
I servizi minimi e le dotazioni degli AT sono riportati nello specifico articolo del Pds.		
<b>ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI</b>		
Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive; Orto di scarpata; Filar e siepi continue.		
<b>PRESCRIZIONI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obbligo Piano Paesistico di Contesto;</li> <li>• Realizzazione di un nuovo collegamento stradale;</li> <li>• Realizzazione di un nuovo collegamento ciclopedonale;</li> <li>• Obbligo cessione e realizzazione connessione verde;</li> <li>• Obbligo mitigazione ambientale verso il fiume;</li> <li>• In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario abbinare rispetto alla quota del suolo naturale previa indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovii la situazione di rischio dello stato di fatto.</li> </ul>		



Estratto Documento di Piano

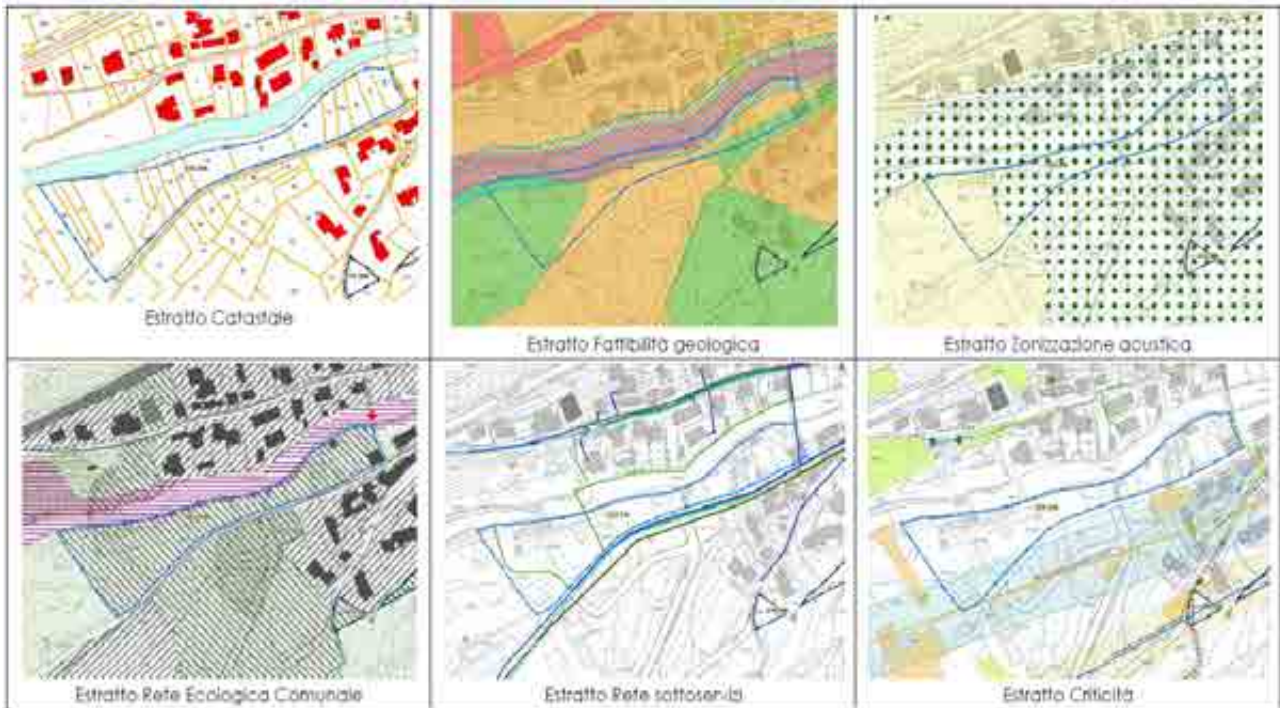


Estratto Ortofoto



Estratto Fotografico





● Terreno di cui al Foglio 22 - mappale 287

❖ PIANO DELLE REGOLE

**Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Classe 4c - fattibilità con gravi limitazioni - 4c-Aree di conoide H5 e H4 e piccole conoidi a pericolosità alta = Ca del PAI (circa il 7,4%)

Ambiti urbanistici

Zone a prati terrazzati

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122. Ambiti territoriali

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.3. Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

❖ DOCUMENTO DI PIANO

**Ambiti urbanistici**

Zona prati terrazzati

❖ PIANO DEI SERVIZI

**Aree di influenza fermate del trasporto pubblico**

Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.11 - Scuolabus (circa il 45,1%)

Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.03 - Bus di linea

❖ VINCOLI

**Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto**

Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto (circa il 3,9%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 56. Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto

**Orizzonte antropico**

Orizzonte del paesaggio antropico

**Parco dell'Adamello e Parco dello Stelvio**

Parco Regionale dell'Adamello - Parco con P.T.C. approvato

**PIF boschi Parco Adamello**

PIF Parco Adamello: Boschi trasformabili (circa il 0,3%)

❖ STUDIO GEOLOGICO

**Fattibilità geologica**

4c-Aree di conoide H5 e H4 e piccole conoidi a pericolosità alta = Ca del PAI (circa il 7,4%)

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 4c

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni 3f-Aree H2 per conoidi Valle dei Gatti, Valle Valassa e Valle Vallicella, aree H3 e H2 per gli altri conoidi principali (Cn del PAI). Aree H2 per crolli, frane e conoidi (Aree a rischio idrogeologico molto elevato ex PS 267 non in Zona 1 e 2) (circa il 92,6%)

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 3f

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

● Terreno di cui al Foglio 29 - mappale 106

❖ PIANO DELLE REGOLE

**Ambiti urbanistici**

Zone a prati terrazzati - Zone a prati terrazzati - Attrezzature per la pratica dello sci (circa il 15,7%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122. Ambiti territoriali

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.3. Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

Ambiti naturali-boschivi (circa il 74,6%)

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122. Ambiti territoriali

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 122.10. Ambiti naturali-boschivi

**Attrezzature per la pratica dello sci**

Attrezzature per la pratica dello sci

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 121. Attrezzature per la pratica dello sci

❖ DOCUMENTO DI PIANO

**Ambiti urbanistici**

Ambiti per la pratica dello sci

Ambiti naturali-boschivi (circa il 74,6%)

❖ PIANO DEI SERVIZI

**Area sciabile**

Area sciabile - AS.p.04 - Progetto (circa il 25,4%)

PS2\_VAR 1 - Inventario dei servizi di progetto - Scheda AS.p.04

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93. Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 93.4. Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)

**Servizi esistenti e di progetto**

Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp) - AS.p.04

PS2\_VAR 1 - Inventario dei servizi di progetto - Scheda AS.p.04

❖ VINCOLI

**Orizzonte alpestre**

Orizzonte del paesaggio alpestre

**Parco dell'Adamello e Parco dello Stelvio**

Parco Regionale dell'Adamello - Parco con P.T.C. approvato

**PIF boschi Parco Adamello**

PIF Parco Adamello: Boschi trasformabili (circa il 74,6%)

**Vincolo idrogeologico**

Perimetrazione vincolo idrogeologico - Si

01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 62. Vincolo idrogeologico

❖ STUDIO GEOLOGICO

**Fattibilità geologica**

2a-Aree con versanti da debolmente a mediamente acclivi. Aree dei conoidi principali a pericolosità molto bassa (H1) = Aree Cn del PAI. Aree di frana stabilizzata = Aree Fs del PAI

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 2a

All\_12 - Norme Geologiche - Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni



Nel caso di fabbricati rurali<sup>39</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **\_ non attinente poiché trattasi di terreno ineditato**

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico- edilizia)<sup>40</sup>  
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi.

<sup>39</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>40</sup>Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

## D. STATO DI POSSESSO

**Relativamente ai terreni oggetto della presente relazione tecnica, dalle informazioni assunte direttamente dal Cliente, non risultano alla data di stima, contratti di locazione e/o comodato d'uso gratuito.**

Vedasi comunicazione di cui all'allegato **03**

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da informazioni non veritiere e non complete.

## E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità<sup>41</sup>

**Le indagini ipo-catastasi estese al ventennio, sono state affidate direttamente al notaio delegato alla vendita.**

Vedasi relazione notarile di cui all'allegato **02**

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

---

<sup>41</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.



## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

### - Opponibili all'acquirente<sup>42</sup>

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,  
 Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

#### Diritti reali<sup>43</sup>

L'alienazione coattiva del compendio immobiliare in esame colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No  
 Se sì, specificare se:
- Usufrutto
  - Nuda proprietà
  - Quota
  - Superficie
  - Enfiteusi
  - Uso
  - Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
  - Fondo patrimoniale
  - Abitazione spettante al coniuge superstite
- Altro\_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

#### Altre forme di diritti e pesi

- No  
 Se sì, specificare se
- Diritti a favore di terzi
  - Diritti demaniali
  - Diritti di superficie
  - Prelazione agraria
  - Censo
  - Livello
  - Uso civico
- Indicare se vi è stata affrancazione  No  Se sì, cosa:
- Altro\_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

#### Servitù

- No  
 Se sì, specificare se
- attive
  - Passive
- A\_ servitù per **elettrodotta** aereo relativamente alla porzione sud dei terreni di cui al Foglio 26 – mappale 103 e Foglio 21 - mappale 25.

<sup>42</sup>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>43</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

B\_ Presenza di **pista ciclabile** ricadete sulla porzione nord dei terreni di cui al Foglio 26 – mappale 103 e Foglio 21 - mappale 25.

Altro\_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici \_ vedasi CDU allegato **04**

Domande giudiziarie:

No

Se si, specificare

Altro le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:

No

Se si, specificare

Altro: le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Convenzioni urbanistiche trascritte in corso di validità:

No

Se si, specificare

Altro: le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001<sup>44</sup>):

No

Se si, specificare

Altro

Vincoli di natura condominiale

No

Se si, specificare

Altro

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<sup>44</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

**- Non opponibili all'acquirente<sup>45</sup>**

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Iscrizioni/trascrizioni sugli immobili

Ipoteca giudiziale iscritta a Breno ai n.ri 5313/596 per la complessiva somma di € 175.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia, a seguito di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14/09/2015 rep. 6213, contro le Sig.re Omissis, a carico della quota di 1/6 ciascuna, per complessivi 2/6 dei terreni di cui al Foglio 26 \_ mappale 103, del Foglio 21 \_ mappale 25, del Foglio 22 \_ mappale 287 e del Foglio 29 \_ mappale 106.

Fonte \_ relazione ipocatastale notaio delegato alla vendita.

Difformità edilizie e catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

No,

Si (vedi paragrafo "storia catastale")

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<sup>45</sup>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

## G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura fallimentare in uno o più lotti<sup>46</sup>: **trattandosi di aree pressoché inedificabili, di dimensioni contenute, con destinazione urbanistica differenziata, aventi un fronte strada tendenzialmente limitato, si suggerisce di procedere alla vendita dei terreni come unico lotto, sebbene trattasi di alienazione di quota indivisa.**

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Alienazione di quote: alienazione della quota indivisa di **2/6**

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi<sup>47</sup>: non attinente.

Nell'ipotesi in cui sia impossibile dividere la quota, si proceda alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità: non attinente.

<sup>46</sup>Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

<sup>47</sup>Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.



## H. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come **valore che costituirà il prezzo a base d'asta.**

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

È fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere subordinato alle normali condizioni di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,

- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),

- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato. Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (.. sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1° settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

### **Determinazione analitica del valore di mercato<sup>48</sup>**

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>49</sup>.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

<sup>48</sup>Il più probabile valore di mercato : 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".

<sup>49</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

**Metodo del confronto**<sup>50</sup>

- Sintetica comparativa
- Market Comparison Approach (MCA)<sup>51</sup>
- MCA + Sistema di Stima<sup>52</sup>
- Sistema di ripartizione<sup>53</sup>

**Metodo finanziario**<sup>54</sup>

- Capitalizzazione diretta<sup>55</sup>
- Capitalizzazione finanziaria<sup>56</sup>
- Analisi del flusso di cassa scontato<sup>57</sup>

**Metodo dei costi**

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>58</sup>

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>59</sup> è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

**Analisi estimativa del più probabile valore di mercato**

**Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 26 – mappale 103, Foglio 21 – mappale 25, Foglio 22 – mappale 287 e Foglio 29 – mappale 106, relativamente alla quota indivisa di 2/6, viene quantificato in € 12.500/00 (diconsi euro dodicimila cinquecento/00).**

**Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>60</sup> (Prezzo a base d'asta).**

**Il più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata, del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 26 – mappale 103, Foglio 21 – mappale 25, Foglio 22 – mappale 287 e Foglio 29 – mappale 106, relativamente alla quota indivisa di 2/6, viene quantificato in € 10.000/00 (diconsi euro diecimila/00).**

<sup>50</sup>Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>51</sup>Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>52</sup>Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>53</sup>Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

<sup>54</sup>Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>55</sup>Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>56</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>57</sup>Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

<sup>58</sup>Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>59</sup>Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

<sup>60</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

## I. OSSERVAZIONI FINALI

Altre informazioni e note non esplicitate che l'esperto ritiene rilevanti \_ nessuna

### Assunzioni<sup>61</sup>

Il valore di stima del terreno viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro acquirente sia rappresentato da un imprenditore agricolo medio ordinario.

In base agli obiettivi imprenditoriali dell'acquirente, il valore dell'area potrà avere nello specifico anche valori diversi dal valore oggetto di stima, in quanto potrà essere esaminato come "valore di investimento" o "valore d'uso" o "valore speciale".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere legati alle strategie e dal sistema organizzativo del processo aziendale, dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dall'effettivo valore finale di alienazione.

### Condizioni limitative<sup>62</sup>

Il presente rapporto di valutazione se divulgato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla diffusione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

### Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel lungo periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure coattive sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, ovvero dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle procedure giudiziarie, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è fortemente inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

**Penalizzante ai fini dell'ottimizzazione della vendita è il trasferimento coattivo di una quota indivisa**

<sup>61</sup>Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>62</sup>Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

## J. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to  
L'esperto incaricato dal G.E.  
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date

Della valutazione<sup>63</sup> : 26/03/2021

Del rapporto valutazione<sup>64</sup> : 15/06/2021

<sup>63</sup>Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

<sup>64</sup>Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto



## K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

## L. ALLEGATI

### Documentazione<sup>65</sup>

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia relazione notarile ipo-catastale ventennale
3. Dichiarazione proprietà assenza contratti locazione / comodato
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Estratto mappa catastale.
6. Visure storiche per immobile.

---

<sup>65</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

## 1. ANALISI ESTIMATIVA

### RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Fonte	Data	Sup.	Uso	%	Prezzo	€/m <sup>2</sup>	
Atto	13/06/2021	2920	Trasformazione	59,60%	€ 36.500	€ 20,97	€ 20,00
			Agricolo - prato	40,40%	€ 3.500	€ 2,97	€ 3,00
Atto	05/12/2020	3450	Agricolo - prato	100,00%	€ 16.000	€ 4,64	€ 4,50
		870	Agricolo - prato	100,00%	€ 4.000	€ 4,60	€ 4,50

Incidenza unitaria valori di mercato

Terreni agricoli med

**3,75 €/m<sup>2</sup>** compresa incidenza tare

Terreni A.T.

**20,00 €/m<sup>2</sup>**

### ANALISI DI SENSIBILITA' DEI DATI RILEVATI DALL'OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, MEDIANTE IL CONFRONTO CON GLI EXTRADATI \_ NON BROBATORI

#### ❖ OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – EXEO

##### TEMÙ

Abitanti :	1.083
Superficie:	kmq 42
Altitudine:	m. 1.144
Classificazione climatica:	
zona F, 3.861 GG	



Comune a vocazione turistica. Dista circa 115 km da Brescia e confina con i comuni di Edolo, Ponte di Legno, Verza d'Oglio, Vione.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B157A	18.000	33.000
Seminativo irriguo	B157A	24.000	46.000
Orto	B157A	30.000	56.000
Orto irriguo	B157A	37.000	70.000
Prato	B157A	16.000	30.000
Prato irriguo	B157A	25.000	47.000
Frutteto	B157C	25.000	52.000
Frutteto Drupacee	B157C	26.000	55.000
Vigneto	B157B	26.000	46.000
Pascolo	B157E	4.000	7.000
Bosco alto fusto	B157D	6.000	12.000
Bosco misto	B157I	4.100	11.000
Bosco ceduo	B157I	3.300	9.000
Gelseto	B157C	16.000	33.000
Incolto sterile	B157E	2.000	3.500

## ❖ FONTE PROBRIXIA CCIAA DI BRESCIA

**VISURA 71125 DEL 01/06/2021**

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2020 Anno 2020

Comune: Temù

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Alta Val Camonica

Zona: Temù

	Massimo	Minimo
<b>Prato</b>	26.000 €/HA	20.000 €/HA
<b>Bosco</b>	15.000 €/HA	10.000 €/HA
<b>Pascolo</b>	6.500 €/HA	5.000 €/HA

## ❖ VALORI AGRICOLI MEDI AG. ENTRATE



Ufficio del territorio di BRESCIA

## Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 29/10/2020  
Ora: 11:18:25

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. del 29/01/2018Pubblicazione sul BCR  
n.12 del 21/01/2018

REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA 1 Comuni di: BERZO DEMO, CIEDEGOLO, CEVO, CORTENO GOLGI, EDOLO, INCUDENE, MALONNO, MONNO, PAISCO LOVENO, PONTE, DI LEGNO, SAVIORE DELL'ADAMELLO, SELLERO, SONICO, TEMU, VEZZA D'OGGIO, VIONE				REGIONE AGRARIA N° 2 REGIONE AGRARIA 2 Comuni di: ANGOLO TERME, ARTOGNE, BERZO INFERIORE, BRENNO, BORNO, BRAGNE BRENO, CAPO DI PONTE, CERVENO, CETO, CIMBERGO, CIVIDATE CAMUNO, DARFO BOARIO TERME, ESINE, GLIANICO, LOSINE, LOZZO, MALEGNANO, NARDO, ONO SAN PIETRO, OSSIMO, PASTARDO, PIAN CAMRINO, PLANCOGNO, PRESTINE				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	11000,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E FIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	11000,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E FIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)
BOSCO D'ALTO FUSTO	14500,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E FIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	14500,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E FIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)
BOSCO MISTO	11000,00				11000,00			
CASTAGNETO	11000,00				11000,00			





Ufficio del territorio di BRESCIA

## Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 29/10/2020  
Ora: 11.18.25

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 29/01/2018

n.12 del 21/01/2018

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA 1 Comuni di: BERZO DEMO, CEDRIGLIO, CIVICO, CORTENO GOLGI, EDOLO, INCLIDINE, MALONNO, MONNO, PAISCO LOVENO, FONTE DI LEGNO, SAVIORE DELL'ADAMELLO, SELLERO, SONICO, TEMU, VEZZA D'OGGIO, VIONE				REGIONE AGRARIA N° 2 REGIONE AGRARIA 2 Comuni di: ANGOLO TERME, ARTOGNE, BERZO INFERIORE, BISSINO, BORMO, BRAONE, BRENO, CAPO DI PONTE, CERVENO, CETO, CIMBERGO, CIVIDATE CAMUNO, DARFO BOARIO TERME, ESINE, GIANICO, LOSINE, LOZZO, MALEGGNO, NIARDO, ONO SAN PIETRO, OSSIDAO, PASPARDO, PIAN CAMUNO, PIANCOGNO, PRESTINE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
GELSETO	27000,00				28500,00			
INCOLTO PAR. A PASCOLO	5500,00				5700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5500,00				5700,00			
INCOLTO STERILE	3500,00				3700,00			
ORTO	49500,00				57000,00			
ORTO IRRIGUO	59500,00				59500,00			
PASCOLO	11000,00				11000,00			
PASCOLO ARBORATO	11000,00				11000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00				11000,00			
PIOPPITO					35000,00			
PRATO	25500,00				33000,00			
PRATO ARBORATO	25500,00				33000,00			
PRATO IRRIGUO	39000,00				48500,00			



Ufficio del territorio di BRESCIA

## Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 29/10/2020  
Ora: 11.18.25

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 29/01/2018

n.12 del 21/01/2018

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA 1 Comuni di: BERZO DEMO, CEDRIGLIO, CIVICO, CORTENO GOLGI, EDOLO, INCLIDINE, MALONNO, MONNO, PAISCO LOVENO, FONTE DI LEGNO, SAVIORE DELL'ADAMELLO, SELLERO, SONICO, TEMU, VEZZA D'OGGIO, VIONE				REGIONE AGRARIA N° 2 REGIONE AGRARIA 2 Comuni di: ANGOLO TERME, ARTOGNE, BERZO INFERIORE, BISSINO, BORMO, BRAONE, BRENO, CAPO DI PONTE, CERVENO, CETO, CIMBERGO, CIVIDATE CAMUNO, DARFO BOARIO TERME, ESINE, GIANICO, LOSINE, LOZZO, MALEGGNO, NIARDO, ONO SAN PIETRO, OSSIDAO, PASPARDO, PIAN CAMUNO, PIANCOGNO, PRESTINE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO ARBORATO	39500,00				42500,00			
SEMINATIVO	27500,00				36500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	27500,00				36500,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	38500,00				48000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	38500,00				48000,00			
VIGNETO	48500,00			3-SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO) 3-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOC, DOCG E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE)	49500,00			3-SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO) 3-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOC, DOCG E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE)

## ❖ VALORI IMU AREE EDIFICABILI

**AREE EDIFICABILI:** i valori di riferimento per le AREE EDIFICABILI sono disponibili sul sito internet del Comune di Temù, nella sezione IMPOSTE E TARIFFE – IMU (delibera della Giunta Comunale n. 46 del 13.11.2015).

ZONE URBANISTICHE DEL PGT	TEMU'	PONTAGNA	VILLA	PLAZZA
<b>CENTRI STORICI</b>	112,5/MC	90,00/MC	75,00/MC	//
<b>LOTTE EDIFICABILI E P.C.C. (permessi di costruire convenzionati)</b>	150,00/MC	150,00/MC	112,5/MC	187,5/MC
P.C.C. 06		15,00/MC		
P.C.C. 12		15,00/MC		
P.A. (piani attuativi residenziali) (01-03)	75,00/MC	75,00/MC	56,25/MC	93,75/MC
P.A. 02 A-B (turistico ricettivo)		15,00/MQ		
P.A. 04 (piani attuativi residenziali)		150,00/MC		
P.A. 04 (turistico ricettivo)		15,00/MQ		
<b>P.L. APPROVATI/CONVENZIONATI</b>	150,00/MC	150,00/MC	112,5/MC	187,5/MC
COMPARTO 4-5 MOLINA	150,00/MC			
COMPARTO 16/17 SOTTO TEMU'	150,00/MC			
COMPARTO 43 CA' DE SASS (turistico ricettivo)	15,00/MQ			
COMPARTO 43 CA' DE SASS (residenziale)	150,00/MC			
COMPARTO 62 SEGHERIA		150,00/MC		
COMPARTO 26 SALETTI		75,00/MC		
A.T.R. (ambiti di trasformazione residenziale) volumetria già attribuita senza obbligo di incentivazione premiante	75,00/MC	75,00/MC	52,50/MC	93,75/MC
A.T.R. (ambiti di trasformazione residenziale) volumetria non attribuita da acquisire mediante incentivazione premiante	10,00/MQ	10,00/MQ	10,00/MQ	12,50/MQ
P.R. 01 (PIANO DI RECUPERO)			75,00/MC	
P.R. 02 (PIANO DI RECUPERO)	150,00/MC			
P.R. 03 (PIANO DI RECUPERO)		90,00/MC		
SUAP 17 - 25 CONVENZIONATI	15,00/MQ	15,00/MQ	15,00/MQ	15,00/MQ
A.T.P. (Ambiti trasformazione artigianale e ambiti consolidati artigianali)	15,00/MQ	15,00/MQ	15,00/MQ	15,00/MQ
A.T.A. (Ambito trasformazione alberghiera)	15,00/MQ	15,00/MQ	15,00/MQ	15,00/MQ
AREA DI SEDIME FABBRICATI EX RURALI (al di fuori delle zone sopra indicate)	30,00/MQ	30,00/MQ	30,00/MQ	30,00/MQ
AREA DI SEDIME FABBRICATI EX RURALI SITUATI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO INDICATO NELLA TAVOLA ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE G.C. 110/2003	150,00/MQ	150,00/MQ	150,00/MQ	150,00/MQ

## ❖ STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

FG	Map	Sup. catastale	Ambito urbanistico	%	prezzo €/m <sup>2</sup>	Valore intero	Sommano
26	103	1350	corsi acqua	1%	3,75	51 €	
			servizi pubblici	55,50%	20,00	14.985 €	
			agricolo: prato	43,50%	3,75	2.202 €	
						Sommano	17.238 €
			Riduzione presenza pista ciclabile non frazionata			-15%	- 2.586 €
			Riduzione per parziale servitù elettrodotto aereo			-5%	- 862 €
21	25	500	corsi acqua	2%	3,75	38 €	
			ATA	97,40%	20,00	9.740 €	
			servizi pubblici	0,60%	20,00	60 €	
						Sommano	9.838 €
			Riduzione presenza pista ciclabile non frazionata			-15%	- 1.476 €
			Riduzione per parziale servitù elettrodotto aereo			-5%	- 492 €
22	287	3370	Agricolo: prato	100%	3,75		12.638 €
29	106	4920	Agricolo: prato/bosco	100%	1,88		9.225 €
Σ		10140	Valore di mercato delle aree				43.523 €

Incidenza più probabile valore mercato intero	€/m <sup>2</sup>	4,29	
Riduzione per alienazione valore della quota	-15%	36.994 €	
Valore della quota indivisa eredi Omissis	1/3	12.331 €	<b>12.500 €</b>
Incidenza più probabile valore di mercato quota	€/m <sup>2</sup>	1,23	

## ❖ STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA

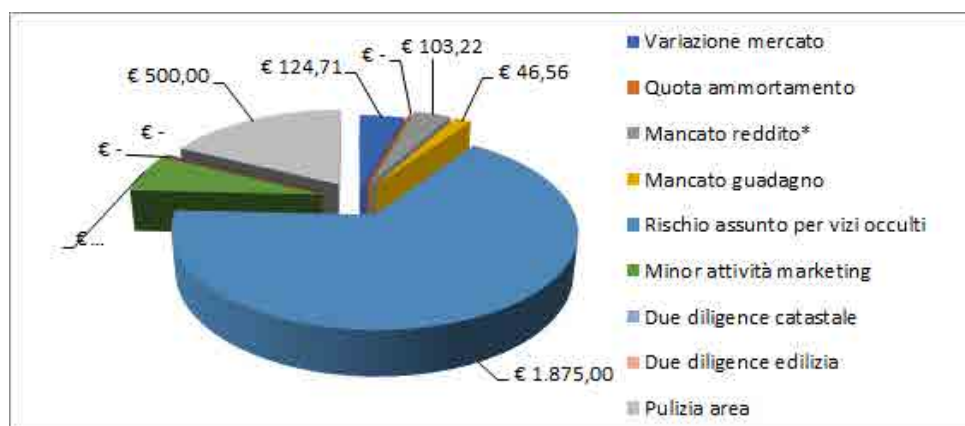
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Metodo del confronto
Valore di mercato del subject _ quota indivisa 6/18	€ 12.500,00

## Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,50%	€ 124,71	24
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	32
Mancato reddito*	2,00%	€ 103,22	5
Mancato guadagno	1,50%	€ 46,56	3
Rischio assunto per vizi occulti	15,00%	€ 1.875,00	12
Minor attività marketing	1,50%	€ 187,50	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale		€ -	
Due diligence edilizia		€ -	
Rimozione superfetazioni - pulizia (quota)		€ 500,00	
		€ -	
		Σ € 2.836,99	

Valore vendita forzata		€ 9.663,01
Arrotondato	Quota 1/3	<b>€ 10.000,00</b>
Ribasso %		<b>20,00%</b>
Superficie commerciale ragguagliata m <sup>2</sup>		10140
Incidenza media €/m <sup>2</sup>	Quota 1/3	€ 0,99

## ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI





**2. COPIA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE**
 CPV STUDIO ASSOCIATO  
 PAOLO CHERUBINI  
 (COMI)


**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO  
CPV  
NOTAIO PAOLO CHERUBINI**

Desenzano del Garda, 7

**.....LE LEGALE VENTENNALE  
SULLA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE:**

terreni in Comune di

**TEMÙ (BS)**

identificati al **Catasto Terreni** come segue:

- **Foglio 22** - mappale:  
287, PRATO cl. 3, mq. 3.370 R.D. Euro 6,96 R.A. Euro 5,22;
  - **Foglio 21** - mappale:  
25, PRATO cl. 2, mq. 500 R.D. Euro 1,29 R.A. Euro 0,77;
  - **Foglio 29** - mappale:  
106, PRATO cl. 4, mq. 4.920 R.D. Euro 8,89 R.A. Euro 5,08;
  - **Foglio 26** - mappale:  
103, PRATO cl. 2, mq. 1.350 R.D. Euro 3,49 R.A. Euro 2,09.
- Confini come alle mappe catastali.

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto PAOLO CHERUBINI, Notaio residente in Desenzano del Garda, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, esaminati i documenti nonché i titoli di proprietà e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di Breno ed esperita ogni altra indagine di natura strettamente notarile, anche in relazione della Legge 19.05.1975 n.ro 151, a far tempo dal ventennio,

dichiaro

assumendomene la piena responsabilità che, alla data del 5 luglio 2021, in base ai detti documenti e registri, i suddetti terreni risultano di proprietà delle signore:

**FAUSTINONI PATRIZIA**, nata a Darfo Boario Terme (BS) il 12 luglio 1958, Codice Fiscale FST PRZ 58L52 D251L, per la quota di 3/18 (tre diciottesimi);

**MARCHIONI SARA**, nata a Lovere (BG) il 19 gennaio 1987, Codice Fiscale MRC SRA 87A59 E704T, per la quota di 3/18 (tre diciottesimi);

**MARCHIONI ALBERTINA**, nata a Darfo Boario Terme (BS) il 17 marzo 1948, Codice Fiscale MRC LRT 48C57 D251F, per la quota di 6/18 (sei diciottesimi);

**MARCHIONI ROSSANA**, nata a Trescore Balneario (BG) l'1 agosto 1980, Codice Fiscale MRC RSN 80M41 L388M, per la quota di 2/18 (due diciottesimi);

**MARCHIONI SABRINA**, nata a Trescore Balneario (BG) l'1 agosto 1980, Codice Fiscale MRC SRN 80M41 L388J, per la quota di 2/18 (due diciottesimi);

**PASINELLI LORETTA**, nata a Gianico (BS) il 15 aprile 1956, Codice Fiscale PSN LTT 56D55 E010G, per la quota di 2/18 (due diciottesimi);

in virtù dei seguenti titoli:

PIAZZA DUOMO, 17  
25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)  
TEL +39 030 9141631

VIA FRATELLI UGONI, 32  
25126 - BRESCIA  
TEL +39 030 3773878  
FAX +39 030 3776342

INFO@NOTAICPV.IT

- in forza di successione legittima in morte del signor Marchioni Antonio (o Antonio Celestino), nato a Pontagna il 28 luglio 1918, deceduto il 2 febbraio 1970, come da denuncia registrata a Breno il 29 maggio 1970 al n. 62 vol. 431, ivi trascritta il 27 luglio 1970 ai n.ri 1748/1553, e successiva divisione giudiziale portata dalla Sentenza Civile n.1455/94 del Tribunale di Brescia, depositata in data 26 maggio 1994, registrata a Brescia il 18 luglio 1994 al n. 7918 Atti Giudiziari Serie 4, trascritta a Breno il 26 aprile 1996 ai n.ri 2246/1855, gli immobili in oggetto erano di proprietà dei signori Marchioni Albertina, nata a Darfo (ora Darfo Boario Terme) (BS) il 17 marzo 1948, Marchioni Luigi, nato a Darfo (ora Darfo Boario Terme) (BS) il 4 ottobre 1949, e Marchioni Mario, nato a Darfo (ora Darfo Boario Terme) (BS) il 12 febbraio 1957, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno, gravata da usufrutto parziale a favore della madre signora Miches Albertina (o Albertina Carmela), nata a Darfo (ora Darfo Boario Terme) (BS) il 5 giugno 1919, dandosi atto che tale usufrutto si estingueva a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 30 agosto 2004;

- in forza di successione ex lege in morte del signor Marchioni Luigi, deceduto il 18 settembre 2007, come da denuncia registrata a Breno il 9 gennaio 2008 al n. 11 vol. 214, trascritta a Breno il 21 aprile 2008 ai n.ri 2823/2127, la di lui quota di 1/3 (un terzo) passava in proprietà alla moglie ed alle figlie signore Pasinelli Loretta, nata a Gianico (BS) il 15 aprile 1956, Marchioni Rossana, nata a Trescore Balneario (BG) l'1 agosto 1980, e Marchioni Sabrina, nata a Trescore Balneario (BG) l'1 agosto 1980, per la quota di 2/18 (due diciottesimi) ciascuna;

- in forza di successione in morte del signor Marchioni Mario, apertasi in data 11 novembre 2010, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, a succedergli per legge venivano chiamate in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuna la moglie signora Faustinoni Patrizia, nata a Darfo (ora Darfo Boario Terme) il 12 luglio 1958, e la figlia Marchioni Sara, nata a Lovere (BG) il 19 gennaio 1987; la denuncia di successione, nel cui compendio gli immobili in oggetto cadevano per la quota di 1/3 (un terzo), veniva presentata all'Ufficio del Registro di Breno il 4 novembre 2011 al n. 683 vol. 9990, trascritta a Breno il 5 marzo 2012 ai n.ri 1298/1012; le signore Faustinoni Patrizia e Marchioni Sara accettavano l'eredità con beneficio d'inventario con atto in data 24 febbraio 2011 n. 109593/15682 di rep. Notaio Giorgio Cemmi, debitamente registrato, trascritto a Breno il 2 marzo 2011 ai n.ri 1244/913;

\* l'attuale identificazione catastale degli immobili è quella risultante nella descrizione qui sopra riportata;

\* risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 Codice Civile e che nel ventennio stesso non vi sono passaggi per successione, donazione o trasferimenti sottoposti a condizione sospensiva, risolutiva, contratti con riserva di proprietà o con patto di riscatto, fatta eccezione per le successioni legittime in morte del signor Marchioni Luigi, sopra indicata, e in morte del signor Marchioni Mario, sopra citata, la cui eredità è stata accettata con beneficio d'inventario come meglio sopra specificato;

\* risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o pesi di qualunque natura

e comunque da trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai n.ri 1 – 2 – 3 – 4 dell'art. 2643 Codice Civile per come previsto dall'art. 2645 – bis Codice Civile nonché da vincoli legali o convenzionali di cui alla Legge 19.05.1975 n. 151, risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione: dell'ipoteca giudiziale iscritta a Breno ai n.ri 5313/595 per la complessiva somma di Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero zero) a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede a Brescia, Codice fiscale 00385040175, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14 settembre 2015 rep. n. 6213, contro le signore Faustiloni Patrizia e Marchioni Sara, a carico della quota di 1/6 (un sesto) ciascuna e, così, complessivamente della quota di 2/6 (due sestimi) pari a 6/18 (sei diciottesimi) dei mappali oggetto della presente, oltre ad altri immobili.

Dandosi atto che le trascrizioni, le iscrizioni e gli annotamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno sono aggiornate al giorno 5 luglio 2021.

In fede.

*Paolo Cherubini notaio*



### 3. DICHIARAZIONE PROPRIETA' ASSENZA CONTRATTI LOCAZIONE/COMODATO

Alla c.a.  
Geom. Matteo Negri  
Viale Europa n. 35  
Palazzolo s/Oglio  
Brescia

05/08/2021

Oggetto \_ valutazione immobili liquidazione ex art. 499 c.c.  
Inventario con atto notarile Notaio Cemmi Giorgio rep. 109561 racc. 15667

Buongiorno,

con riferimento ai terreni agricoli in Temù, identificati catastalmente al Foglio 22 - mappale 287, al Foglio 21 mappale 26, al Foglio 29 – mappale 106 ed al Foglio 26 – mappale 103, in qualità di comproprietarie per la quota indivisa di 3/18 ciascuna, comunicano che gli stessi sono liberi, non locati e non concessi in comodato d'uso.

Cordiali saluti

In fede

F.to

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]



## 4. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA



# COMUNE DI TEMU'

Provincia di Brescia

Via Roma n. 38 – 25050 Temù (BS)  
Tel. 0364.906420 – C.F. 00827800178 - P.IVA 00580370989

## EDILIZIA PRIVATA IGIENE E AMBIENTE - TERRITORIO

Prot. N. 1275  
Li, 07.04.2021

Pratica n. URB/2021/01257/CDU  
Marca da bollo id n. 01200214162016

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata in data 06/04/2021 al prot. n. 1257 da parte del Negri Matteo, residente in Via Castello, 4 comune di COLOGNE (BS), al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili di seguito elencati;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27.12.2013, con la quale è stato adottato il Piano di Governo del Territorio per il Comune di Temù;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 05.04.2014, con la quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio per il Comune di Temù;

VISTA l'avvenuta pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 - Mercoledì 14 gennaio 2015 con la quale la Regione Lombardia ha preso atto dell'approvazione definitiva e del deposito degli atti costituenti il piano del governo del territorio (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Prima Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 11/10/2019;

VISTA l'avvenuta pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 - mercoledì 27 maggio 2020, con la quale la Regione Lombardia ha preso atto dell'approvazione definitiva e del deposito degli atti costituenti la prima variante al piano del governo del territorio (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

### CERTIFICA

che i seguenti immobili siti nel Comune di Temù, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e dalle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee come da distinta sotto indicata:

Comune L094 Foglio 21 Particella 25  
PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti di maturazione dei diritti e dei crediti edificatori
  - o 2 Pontagna
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica



- Classe 4a - fattibilità con gravi limitazioni - 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 1,9%)
- Ambiti urbanistici
  - Corsi d'acqua (circa il 2,0%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 41. Corsi d'acqua
  - Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 0,6%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 11b. Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto
  - Ambiti agricoli (circa il 97,4%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 12. Ambiti territoriali
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 12.3. Ambiti agricoli e aree a prezzi territoriali
- Percorsi ciclopedonali
  - Percorso ciclopedonale, Esistente (circa il 6,0%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 59. Percorsi Ciclopedonali

## DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti di trasformazione
  - Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri - ATA 04b (circa il 96,9%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione - Scheda ATA 04b
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 41. Individuazione e classificazione
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 42. Situazione e prescrizione
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 43. Modalità di intervento
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 44. Interventi nei fabbricati esistenti all'interno degli edifici di trasformazione
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 45. Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 46. Ambiti di trasformazione alberghiera / turistico-ricettiva (ATA)
- Ambiti urbanistici
  - Corsi d'acqua (circa il 2,0%)
  - Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA) (circa il 96,9%)
  - Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 0,6%)
  - Ambiti agricoli (circa il 97,4%)
- Consumo di suolo
  - Residuo del PRG (Confermato nel PGT) (circa il 96,9%)

## PIANO DEI SERVIZI

- Aree di influenza fermate del trasporto pubblico
  - Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.02 - Bus di linea (circa il 62,6%)
- Percorsi ciclopedonali
  - Percorso ciclo e/o pedonale - MT.a.10 - esistente (circa il 6,0%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 41. Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
    - \* C1a\_VAF 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 53.3. Sistemi mobilità e trasporti (ST)
    - \* PGT\_VAF 1 - Compendio dei servizi esistenti - Scheda ST.a.01-10
- Servizi esistenti e di progetto
  - Sistema del verde (VEp) - VE.p.26 (circa il 0,6%)
    - \* C1a\_VAF 1 - Inventario dei servizi di progetto - Scheda VE.p.26

**VINCOLI**

- Aree rispetto dei fiumi
  - Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - FIUME OGLIO
- Fasce di rispetto reticolo idrico
  - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale (circa il 18,9%)

**STUDIO GEOLOGICO**

- Fasce di rispetto reticolo idrico
  - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale - BS0012 (circa il 20,8%)
- Fattibilità geologica
  - 2b-Aree di fondovalle, stabili, ad elevata vulnerabilità della falda. Riporti (circa il 98,1%)
    - \* All\_II - Scema Selingiube - Classe 2b
    - \* All\_II - Scema Selingiube - Classe 2 - Fattibilità con moderate limitazioni
  - 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 1,9%)
    - \* All\_II - Scema Selingiube - Classe 4a
    - \* All\_II - Scema Selingiube - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

**Comune L094 Foglio 22 Particella 287****PIANO DELLE REGOLE**

- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
  - Classe 4c - fattibilità con gravi limitazioni - 4c-Aree di conoidi H5 e H4 e piccole conoidi a pericolosità alta = Ca del PAI (circa il 7,4%)
- Ambiti urbanistici
  - Zone a prati terrazzati
    - \* Cla\_VAB I - Scema tecnica di PGT - Art. 112, Ambiti urbanistici
    - \* Cla\_VAB I - Scema tecnica di PGT - Art. 122.5, Ambiti agricoli e zone a prati terrazzati

**DOCUMENTO DI PIANO**

- Ambiti urbanistici
  - Zona prati terrazzati

**PIANO DEI SERVIZI**

- Aree di influenza fermate del trasporto pubblico
  - Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.11 - Scuolabus (circa il 45,1%)
  - Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MT.b.03 - Bus di linea

**VINCOLI**

- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
  - Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto (circa il 3,9%)
    - \* Cla\_VAB I - Scema tecnica di PGT - Art. 11, Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
- Orizzonte antropico
  - Orizzonte del paesaggio antropico
- Parco dell'Adamello e Parco dello Stelvio



- Parco Regionale dell'Adamello - Parco con P.T.C. approvato
- PIF boschi Parco Adamello
  - PIF Parco Adamello: Boschi trasformabili (circa il 0,3%)

#### STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
  - 4c-Aree di conoidi H5 e H4 e piccole conoidi a pericolosità alta = Ca del PAI (circa il 7,4%)
    - \* All\_II - Norme Geologiche - Classe II
    - \* All\_II - Norme Geologiche - Classe I - Fattibilità con gravi limitazioni
  - 3f-Aree H2 per conoidi Valle dei Gatti, Valle Valassa e Valle Vallicella, aree H3 e H2 per gli altri conoidi principali (Cn del PAI). Aree H2 per crolli, frane e conoidi (Aree a rischio idrogeologico molto elevato ex PS 267 non in Zona 1 e 2) (circa il 92,6%)
    - \* All\_II - Norme Geologiche - Classe II
    - \* All\_II - Norme Geologiche - Classe I - Fattibilità con consistenti limitazioni

#### Comune L094 Foglio 26 Particella 103

##### PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti di maturazione dei diritti e dei crediti edificatori
  - 2 Pontagna
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
  - Classe 4a - fattibilità con gravi limitazioni - 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 0,8%)
- Ambiti urbanistici
  - Corsi d'acqua (circa il 1,0%)
    - \* 01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 51. Corsi d'acqua
  - Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 55,6%)
    - \* 01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 119. Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto
  - Ambiti agricoli (circa il 43,4%)
    - \* 02a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 131. Ambiti territoriali
    - \* 02a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 131.1. Ambiti agricoli e zone a piani attrezzati
- Percorsi ciclopedonali
  - Percorso ciclopedonale, Esistente (circa il 6,4%)
    - \* 03a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 59. Percorsi ciclopedonali

##### DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti urbanistici
  - Corsi d'acqua (circa il 1,0%)
  - Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (circa il 55,6%)
  - Ambiti agricoli (circa il 43,4%)

##### PIANO DEI SERVIZI

- Aree di influenza fermate del trasporto pubblico
  - Aree di influenza fermate del trasporto pubblico - MI.b.02 - Bus di linea (circa il 82,0%)

- Percorsi ciclopedonali

- Percorso ciclo e/o pedonale - MT.a.10 - esistente (circa il 6,4%)
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 37, Settore per attrezzature pubbliche e in interesse pubblico e generale
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 32.7, Sistemi mobilità e trasporti (MT)
  - \* *01a\_VAR 1* - Inventario dei servizi esistenti - Scheda MT.a.10-10

- Servizi esistenti e di progetto

- Sistema del verde (VEp) - VE.p.26 (circa il 55,5%)
  - \* *01a\_VAR 1* - Inventario dei servizi di progetto - Scheda VE.p.26

## VINCOLI

- Aree rispetto dei fiumi

- Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - FIUME OGLIO

- Fasce di rispetto reticolo idrico

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale (circa il 10,5%)

## STUDIO GEOLOGICO

- Fasce di rispetto reticolo idrico

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale - BS0012 (circa il 11,6%)

- Fattibilità geologica

- 2b-Aree di fondovalle, stabili, ad elevata vulnerabilità della falda. Riporti (circa il 99,2%)
  - \* *All\_11* - Norme Geologiche - Classe 2b
  - \* *All\_11* - Norme Geologiche - Classe 2 - Fattibilità con moderate limitazioni
- 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) (circa il 0,8%)
  - \* *All\_11* - Norme Geologiche - Classe 4a
  - \* *All\_11* - Norme Geologiche - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

## Comune L094 Foglio 29 Particella 106

## PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti urbanistici

- Zone a prati terrazzati - Zone a prati terrazzati - Attrezzature per la pratica dello sci (circa il 15,7%)
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 121, Settore (Prati terrazzati)
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 121.1, Prati agricoli e zone a prati terrazzati
- Ambiti naturali-boschivi (circa il 74,6%)
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 121, Settore (Prati terrazzati)
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 121.10, Settore (Prati agricoli)

- Attrezzature per la pratica dello sci

- Attrezzature per la pratica dello sci
  - \* *01a\_VAR 1* - Norme tecniche di DOT - Art. 121, Settore (Prati terrazzati)

## DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti urbanistici

- Ambiti per la pratica dello sci
- Ambiti naturali-boschivi (circa il 74,6%)

## PIANO DEI SERVIZI

- Area sciabile



- **Area sciabile - AS.p.04 - Progetto (circa il 25,4%)**

- \* **ESD\_VAR 1** - Inventario dei servizi di progetto - Scheda AS.p.04
- \* **CSA\_VAR 1** - Scema tecnica di PCP - Art. 41. Servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- \* **Via\_VAR 1** - Scema tecnica di PGV - Art. 52.6. Sistema della cultura, sport e tempo libero (Ad)

- **Servizi esistenti e di progetto**

- **Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp) - AS.p.04**
- \* **ESD\_VAR 1** - Inventario dei servizi di progetto - Scheda AS.p.04

#### VINCOLI

- **Orizzonte alpestre**
  - **Orizzonte del paesaggio alpestre**
- **Parco dell'Adamello e Parco dello Stelvio**
  - **Parco Regionale dell'Adamello - Parco con P.T.C. approvato**
- **PIF boschi Parco Adamello**
  - **PIF Parco Adamello: Boschi trasformabili (circa il 74,6%)**
- **Vincolo idrogeologico**
  - **Perimetrazione vincolo idrogeologico - Si**
  - \* **Via\_VAR 1** - Scema tecnica di PGV - Art. 42. Vincolo idrogeologico

#### STUDIO GEOLOGICO

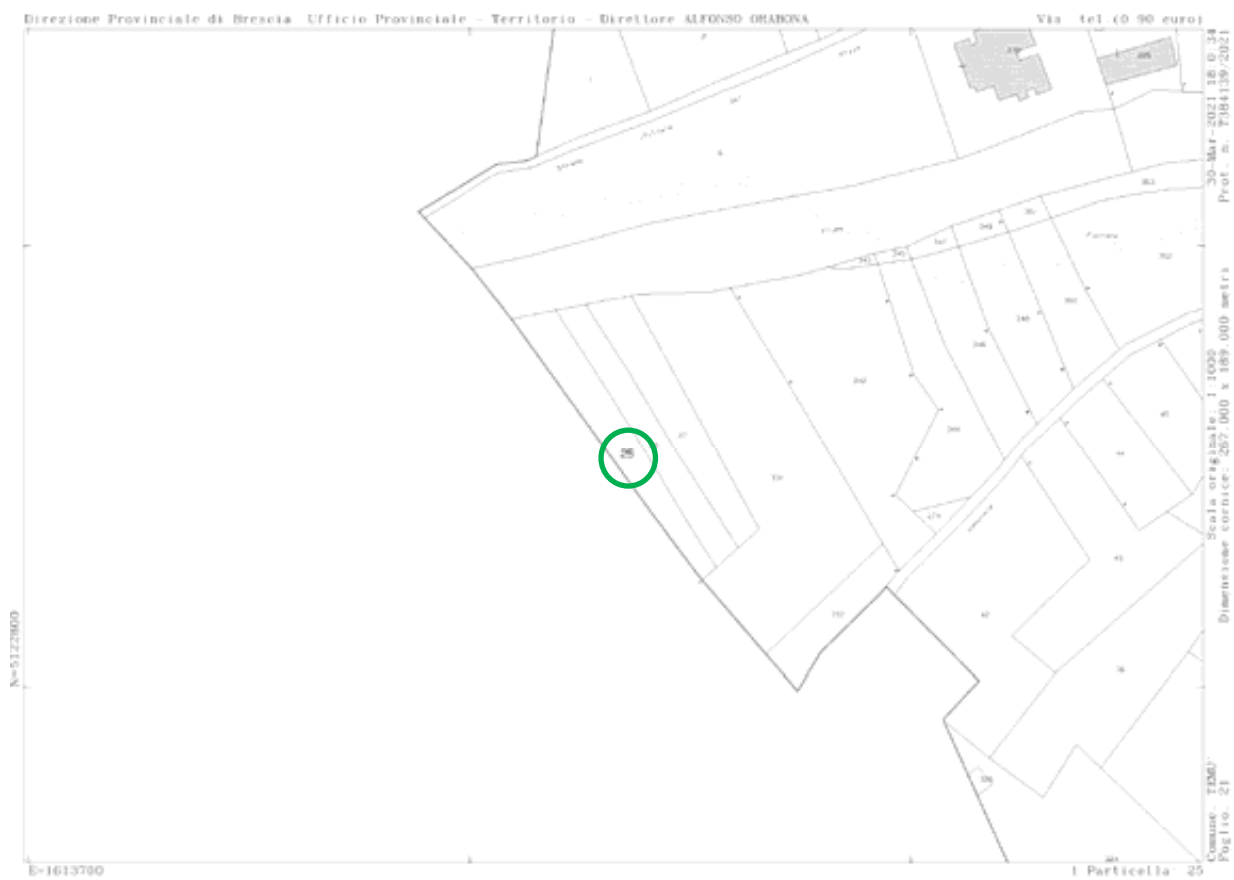
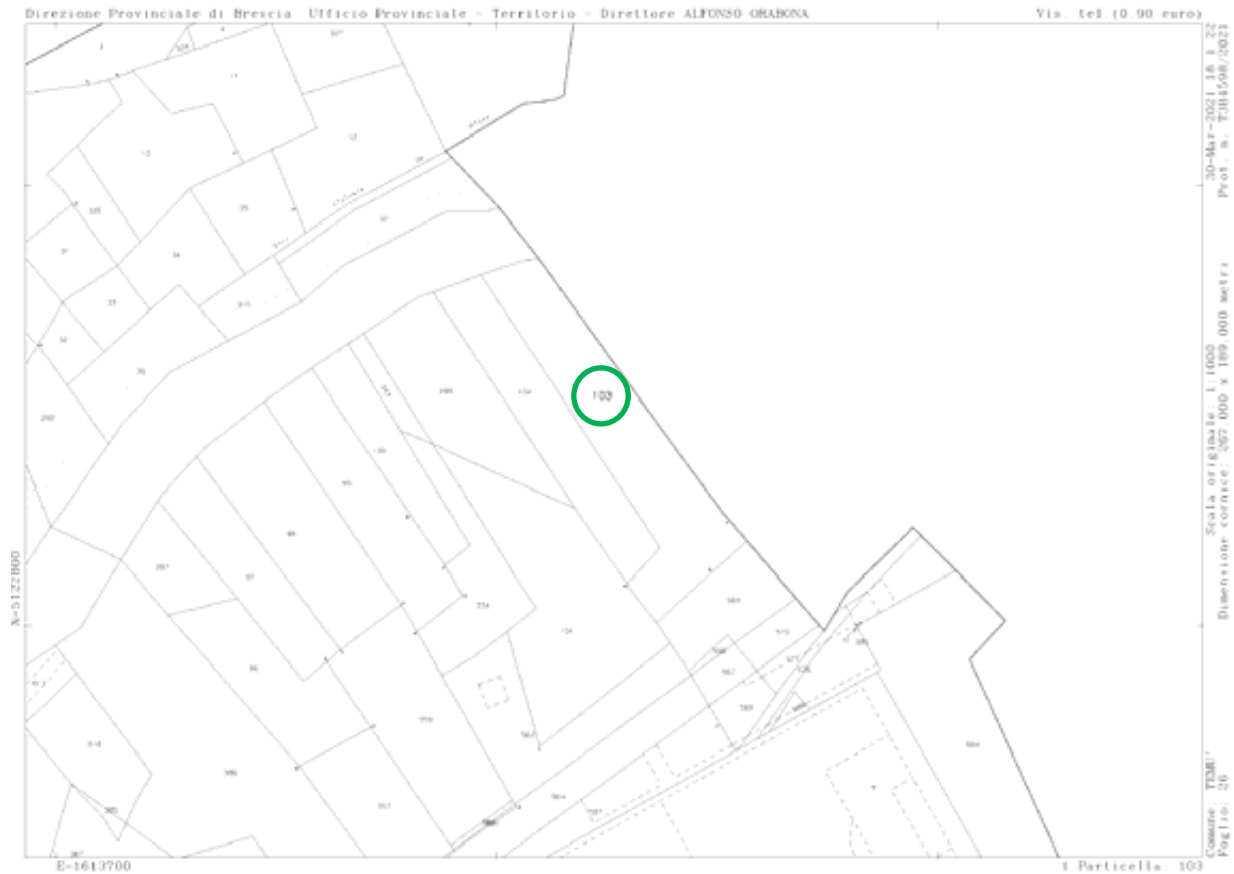
- **Fattibilità geologica**
  - **2a-Aree con versanti da debolmente a mediamente acclivi. Aree dei conoidi principali a pericolosità molto bassa (H1) = Aree Cn del PAI. Aree di frana stabilizzata = Aree Fs del PAI**
  - \* **All\_11** - Scema Geologica - Classe 2a.
  - \* **All\_12** - Scema Geologica - Classe 2 - Fattibilità con modalità limitate

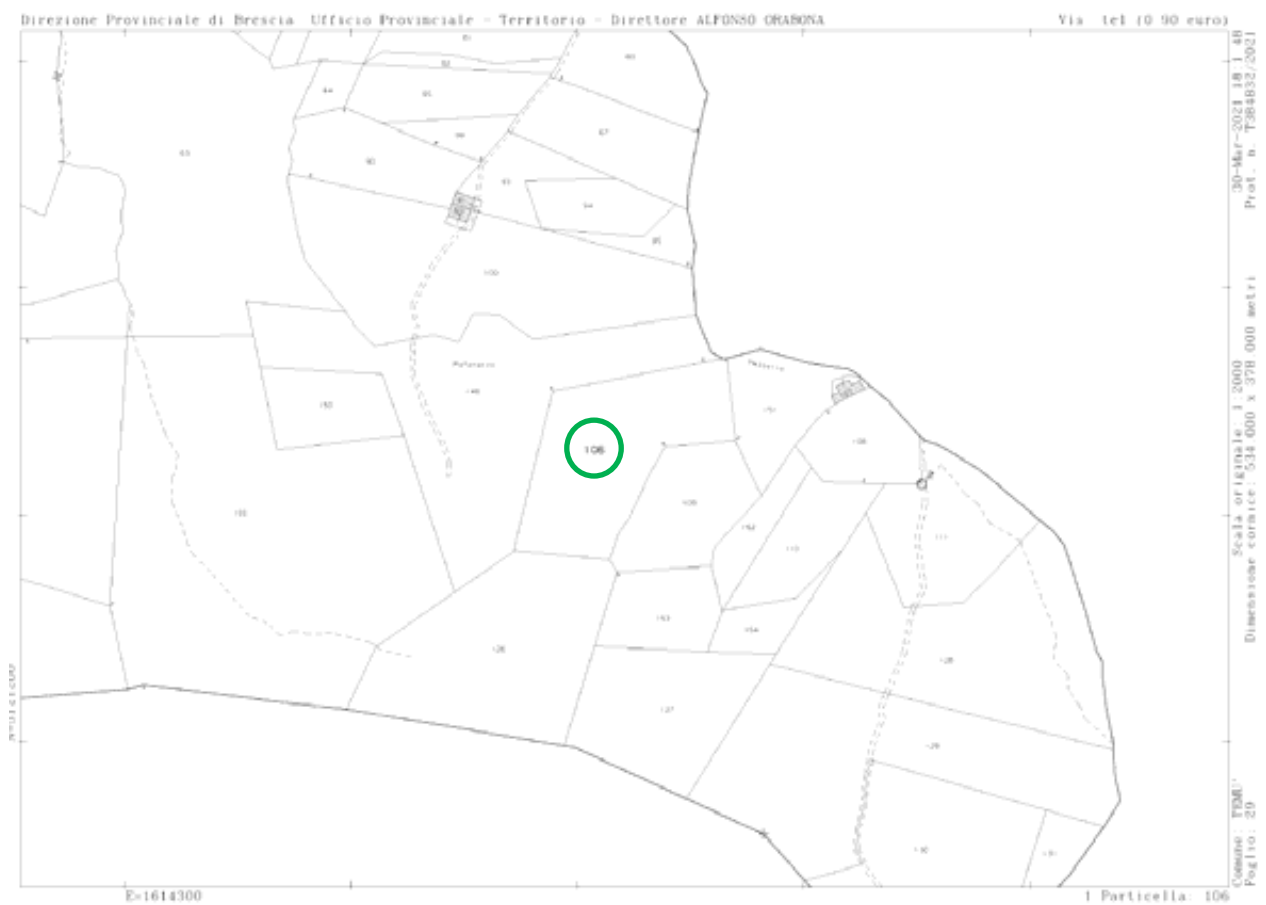
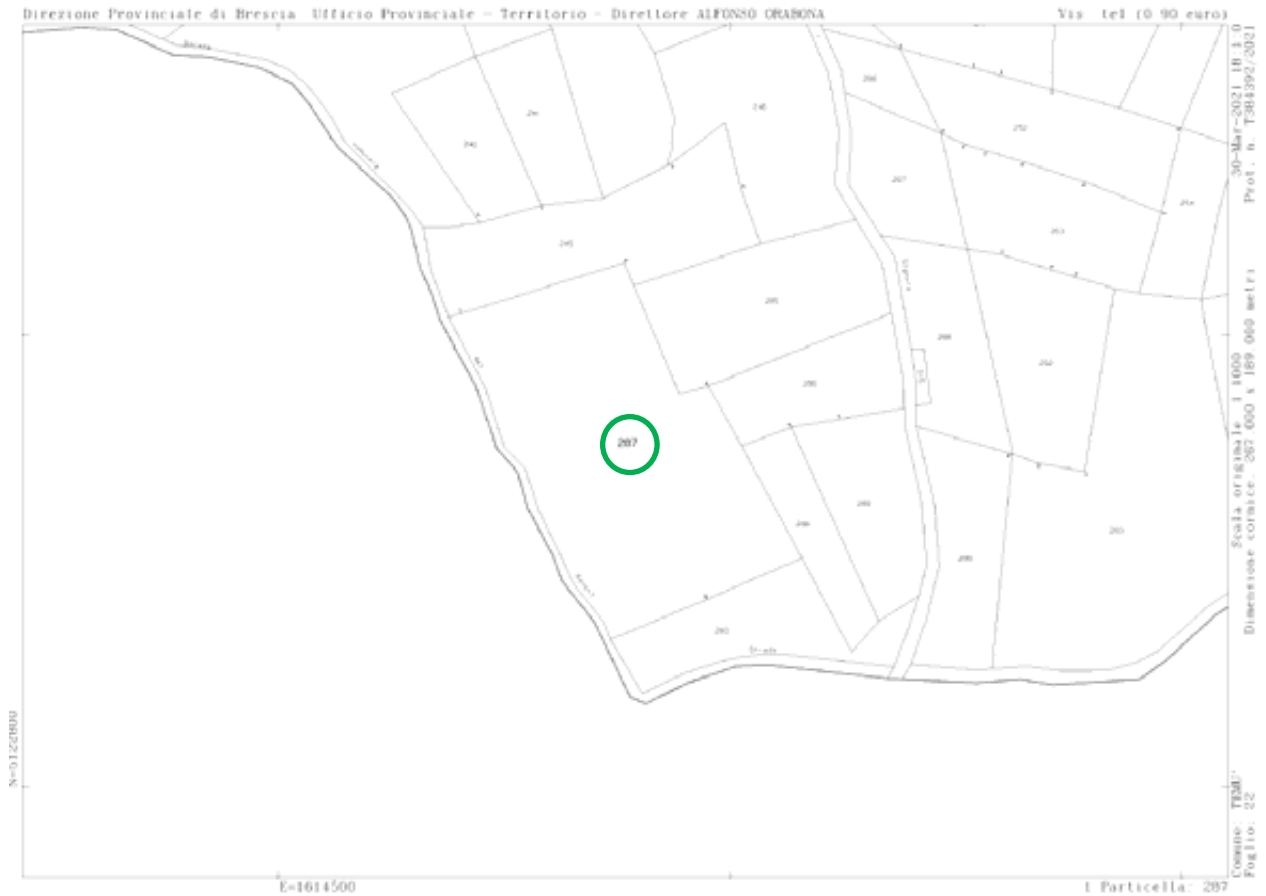
La validità del presente Certificato di Destinazione Urbanistica è dettata dall'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA, IGIENE E AMBIENTE  
Geom. Michele Beltracchi (\*)

(\*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.l. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

### 5. ESTRATTO MAPPA CATASTALE.





## 6. VISURE PER IMMOBILE.



## Visura storica per immobile

Data: 30/03/2021 - Ora: 17:30:26

Segue

Visura n.: T366089 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2021

Dati della richiesta	Comune di TEMU' ( Codice: L094)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 26 Particella: 101

## INTESTATI

1		(1) Proprietà per 5/18
2		(1) Proprietà per 6/18
3		(1) Proprietà per 2/18
4		(1) Proprietà per 2/18
5		(1) Proprietà per 5/18
6		(1) Proprietà per 2/18

## Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) la sera	Debito	Reddito		
1	26	101			PRATO 2	13 50		Domaniale Euro 1,49 L. 6.750	Agrario Euro 2,09 L. 4.050	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica						Firma				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 11/11/2010

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà per 5/18
2		(1) Proprietà per 5/18
3		(1) Proprietà per 2/18
4		(1) Proprietà per 2/18
5		(1) Proprietà per 5/18
6		(1) Proprietà per 2/18
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/11/2010 protocollo n. B56547843 in atti del 23/11/2011 Registrazione: UU Sede BRESCIA Volume: 9990 n. 683 del 04/11/2011



## Visura storica per immobile

Data: 30/03/2021 - Ora: 17:27:50

Segue

Visura n.: T364405 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2021

Dati della richiesta	Comune di TEMU' ( Codice: L094)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 21 Particella: 25

## INTESTATI

1		(1) Proprietà per 5/18
2		(1) Proprietà per 6/18
3		(1) Proprietà per 2/18
4		(1) Proprietà per 2/18
5		(1) Proprietà per 5/18
6		(1) Proprietà per 2/18

## Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) la sera	Debito	Reddito		
1	21	25			PRATO 2	05 00		Domaniale Euro 1,29 L. 2.500	Agrario Euro 0,77 L. 1.500	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica						Firma		610		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 11/11/2010

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà per 5/18
2		(1) Proprietà per 6/18
3		(1) Proprietà per 2/18
4		(1) Proprietà per 2/18
5		(1) Proprietà per 5/18
6		(1) Proprietà per 2/18
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/11/2010 protocollo n. B56547843 in atti del 23/11/2011 Registrazione: UU Sede BRESCIA Volume: 9990 n. 683 del 04/11/2011



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 17.29.05 Segue  
Visura n.: T365228 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TEMU' ( Codice: L094)
	Provincia di BRESCIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 22 Particella: 287

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà per 3,18
2		(1) Proprietà per 6,18
3		(1) Proprietà per 2,03
4		(1) Proprietà per 2,18
5		(1) Proprietà per 3,18
6		(1) Proprietà per 2,18

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Prez	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito		
1	22	287			PRATO 3	In area 33,79		Dominicale Euro 6,98 L. 11,426	Agrario Euro 6,22 L. 10,119	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica						Parita	606			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 11/11/2010**

1		(1) Proprietà per 3,18
2		(1) Proprietà per 6,18
3		(1) Proprietà per 2,03
4		(1) Proprietà per 2,18
5		(1) Proprietà per 3,18
6		(1) Proprietà per 2,18
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA ONI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 11/11/2010 protocollo n. B5054941 in atti del 25/11/2011 Registrazione UU Sede BRENO Volume 9990 n. 883 del 04/11/2011	



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 17.31.28 Segue  
Visura n.: T366665 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TEMU' ( Codice: L094)
	Provincia di BRESCIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 29 Particella: 186

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà per 3,18
2		(1) Proprietà per 6,18
3		(1) Proprietà per 2,03
4		(1) Proprietà per 2,18
5		(1) Proprietà per 3,18
6		(1) Proprietà per 2,18

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Prez	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Debiti	Reddito		
1	29	186			PRATO 4	In area 49,28		Dominicale Euro 3,39 L. 17,226	Agrario Euro 5,08 L. 9,840	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica						Parita	601			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 11/11/2010**

1		(1) Proprietà per 3,18
2		(1) Proprietà per 6,18
3		(1) Proprietà per 2,03
4		(1) Proprietà per 2,18
5		(1) Proprietà per 3,18
6		(1) Proprietà per 2,18
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA ONI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 11/11/2010 protocollo n. B50547841 in atti del 25/11/2011 Registrazione UU Sede BRENO Volume 9990 n. 883 del 04/11/2011	