

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 449/2021, riunita con la n. /////

Giudice dell'esecuzione: **dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato da:

Esecutati:

Rappresentati da:

/////

Esperto incaricato

Dott. Ing. MORIS COMINETTI

Via Roma n. 52 – 25039 Travagliato (BS) Tel. 030/6864750

Email: info@studiocominetti.it PEC: cominetti.moris@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A2866



Timbro e firma _____



Date

| | |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto | 20/09/2021 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 05/10/2021 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 27/05/2022 |
| Termine consegna CTU | 27/04/2022 |
| Consegna del rapporto di valutazione | 28/03/2022 |



Identificazione dei lotti

• LOTTO n. 1

Documenti di riferimento: **da pag. 1 a pag. 23 + “ALLEGATO – LOTTO 1”**
Descrizione sintetica: AREA EDIFICABILE
Ubicazione: Via XX Settembre, Via XXV Aprile – CONCESIO (BS)
Catasto: Comune di Concesio
catasto fabbricati, fg. 14, particella: 919
catasto terreni, fg. 14, particelle: 914, 1006.

• LOTTO n. 2

Documenti di riferimento: **da pag. 1 a pag. 3 + da pag. 24 a pag. 42 + “ALLEGATO – LOTTO 2”**
Descrizione sintetica: AREA EDIFICABILE
Ubicazione: Via XXV Aprile – CONCESIO (BS)
Catasto: Comune di Concesio
catasto fabbricati, fg. 14, particella: 507
catasto terreni, fg. 14, particelle: 910, 917.



LOTTO n. 1

| | |
|---|--|
| Descrizione sintetica | AREA EDIFICABILE |
| Ubicazione | VIA XX SETTEMBRE – VIA XXV APRILE CONCESIO (BS) |
| Identificativi catastali | Comune Concesio catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 14, particella: 919; catasto terreni, fg. 14, particelle: 914, 1006. |
| Quota di proprietà | 1/1 |
| Diritto di proprietà | PIENA PROPRIETÀ |
| Divisibilità dell'immobile | SI |
| Più probabile valore in libero mercato | € 719.200,00 |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) | € 649.000,00 |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | BUONA |

Audit documentale e Due Diligence

| | |
|-----------------------|--|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No vedi par. 3.1 |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi par. 3.2 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | |
|--|--|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si vedi par. |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si vedi par. |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi par. 3.3 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi par. 3.1 |

Limitazioni

| | |
|-----------------------|--|
| Assunzioni limitative | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

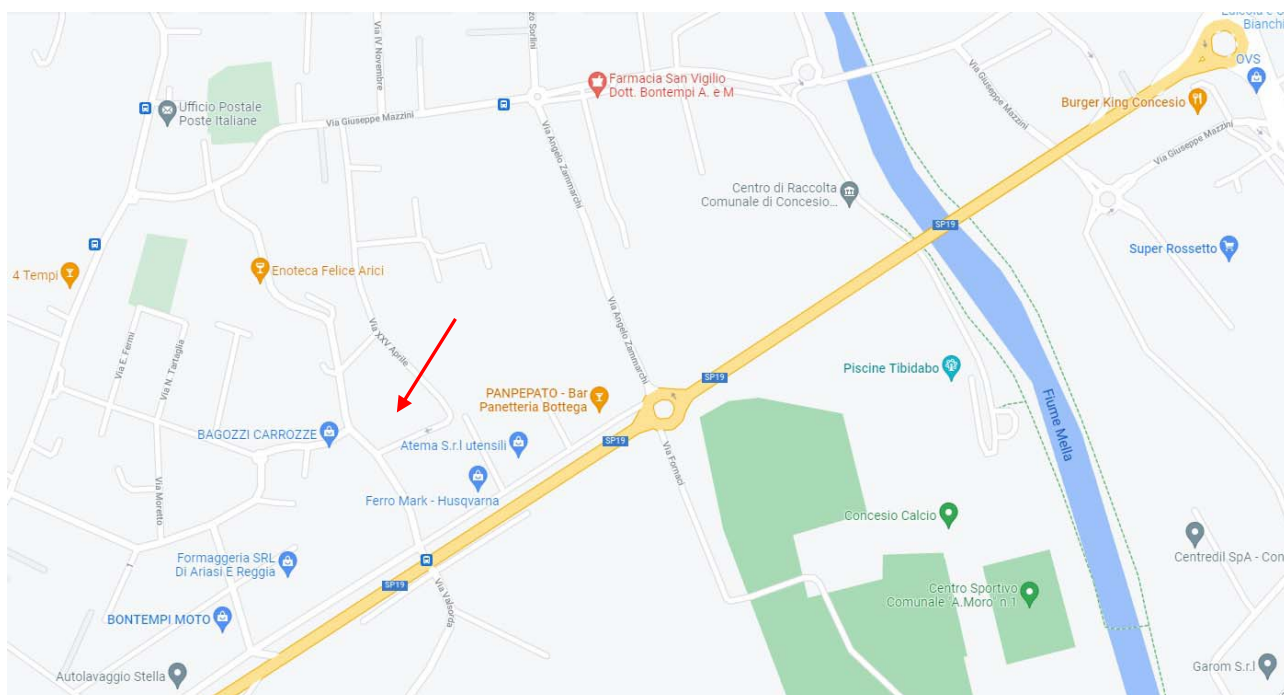
Localizzazione

- Provincia **BRESCIA**
- Comune **CONCESIO**
- Frazione **SAN VIGILIO**
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza **VIA XX SETTEMBRE, VIA XXV APRILE**
- Civico n.

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale (prevalente)
- Direzionale (minima parte)
- Commerciale (minima parte)
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Fase del mercato immobiliare



- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di alcune porzioni di area fabbricabile attigue tra loro, situate lievemente più in basso rispetto alla quota delle vie pubbliche circostanti. Le aree in questione sono delimitate in vario modo a secondo della loro posizione rispetto: alle pubbliche vie (Via XX Settembre e Via XXV Aprile), ai lotti edificabili circostanti (già ultimati e non), alle opere di urbanizzazione primaria già realizzate (marciapiedi, pista ciclopedonale, parcheggi). In dettaglio, l'intera area risulta essere delimitata principalmente da muretti in calcestruzzo, in parte con ed in parte senza recinzione metallica soprastante. In alcuni tratti il muretto in calcestruzzo non risulta essere stato realizzato e risulta essere presente unicamente la recinzione metallica. La recinzione metallica è di varia tipologia: rete romboidale plastificata, pannelli metallici modulari (abituamente impiegati per le recinzioni provvisorie di cantiere), fogli di rete metallica elettrosaldata. Reciprocamente tra le aree in oggetto non risulta presente alcuna delimitazione fisica, come non vi è alcuna delimitazione fisica sul fronte est, verso la via privata di penetrazione più avanti descritta, e sul fronte nord del mappale 1006, verso il mappale 1005 attiguo. Sempre in tema di circoscrizione perimetrale dei mappali in oggetto, si precisa che, osservando il foglio di mappa n. 14 del catasto terreni emerge che il mapp. 914 risulta essere interessato dalla pista ciclo-pedonale in fregio a via XX Settembre. In realtà, non essendo stato recepito/caricato totalmente il tipo di frazionamento n. prot. 292320 del 21/10/2003 redatto su estratto mappa n. prot. 292315 del 15/10/2003, tale commistione non risulta fisicamente presente (si veda in merito quanto riportato al par. 3.1 concernente la "Rispondenza catastale").

Si rende noto che, all'atto del sopralluogo effettuato, sulle aree oggetto di esecuzione risultavano presenti alcuni manufatti in calcestruzzo (porzioni di pavimentazione, muri di contenimento, basamenti, ecc.), probabilmente realizzati quando le stesse erano impiegate come aree di cantiere per la realizzazione degli immobili e dei manufatti circostanti. Si è inoltre rilevata la presenza: di un piccolo cassone aperto in lamiera (probabilmente un vecchio deposito di attrezzature), di alcuni piccoli cumuli di terreno, al di sotto dei quali non è stato possibile accertare la consistenza e la stratigrafia del terreno, di alberature varie, ramaglie e piccoli resti di materiali da costruzione



(legname, laterizi, ecc.). Si sono constatati anche dei beni mobili in disuso (carrello con barca, Apecar).

In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare per i mappali interessati dalla procedura esecutiva la presenza e lo stato di eventuali allacci alle reti tecnologiche, sia lungo le vie pubbliche perimetrali (Via XXV Aprile, Via XX Settembre), sia lungo la futura strada privata di penetrazione interna costituita dai mappali: 912, 915, 918 e 1004. Quest'ultima strada dovrà essere completata al fine di poter garantire l'accesso ai vari lotti edificabili, nonché la dotazione in termini di reti tecnologiche (fognature, acqua, illuminazione, ecc.) ai lotti stessi. In base a informazioni sommarie ed ai pozzetti individuati, pare che lungo tale via di penetrazione interna vi siano già alcune reti, delle quali però non è stato possibile accertare: l'effettiva estensione, lo stato, l'andamento ed il grado di funzionalità. Tale strada, ad opere ultimate (ragionevolmente suddivise in quota parte tra i vari frontisti), dovrebbe costituire una strada privata non oggetto di accordo di cessione al Comune.

Identificazione catastale 1

| | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CONCESIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 919 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno - |

Confini 1

Partendo da nord in senso orario: part. 914, part. 918, part. 745 / via XXV Aprile

Identificazione catastale 2

| | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CONCESIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione - <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 914 <input type="checkbox"/> Subalterno - |

Confini 2

Partendo da nord in senso orario: part. 1006, part. 915, part. 919, part. 744 / via XX Settembre / via XXV Aprile



Identificazione catastale 3

- Comune Censuario CONCESIO
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Sezione -
 Foglio 14
 Particella 1006
 Subalterno -

Confini 3

Partendo da nord in senso orario: part. 1005, part. 1004, part. 914, part. 740 / via XX Settembre

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Desunto da:
 Planimetria catastale / visura catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

N.B. Trattandosi di superfici catastali desunte dai relativi atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate è possibile che vi siano delle differenze rispetto alla superficie reale riscontrabile in loco.

Data del sopralluogo: 15/11/2021 – 22/03/2022

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

| | | | |
|---|----------------|-------|-------------------|
| FG. 14 - PART. 914 (sem irr arb) | | | |
| Superficie principale (<u>superficie catastale</u>) | m ² | 1.811 | Indice mercantile |
| Superfici secondarie | | | /// % |
| <input type="checkbox"/> _____ ///// _____ | m ² | | |
| FG. 14 - PART. 919 (ente urbano) | | | |
| Superficie principale (<u>superficie catastale</u>) | m ² | 100 | Indice mercantile |
| Superfici secondarie | | | /// % |
| <input type="checkbox"/> _____ ///// _____ | m ² | | |



| | | | |
|---|----------------------|--------------|-------------------|
| FG. 14 - PART. 1006 (frutteto) | | | |
| Superficie principale (<u>superficie catastale</u>) | m ² | 672 | |
| Superfici secondarie | | | Indice mercantile |
| <input type="checkbox"/> _____ /_____/_____ | m ² | | /// % |
| Superficie commerciale TOTALE | m² | 2.583 | |

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 ristrutturazione totale/parziale:
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 ristrutturazione totale/parziale:
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Permesso di costruire n. 4 del 23/01/2004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto urbanistico denominato P.P. 11.

Permesso di costruire n. 54 del 05/11/2004, in variante al Permesso di Costruire di cui sopra.

Denuncia Inizio Attività (DIA):

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Abitabilità

Presente:

Assente:

Documentazione visionata

Pratiche edilizie ed estratti PGT



Fonte documentazione visionata

Comune di CONCESIO

Data verifica urbanistica

08/11/2021 – 29/11/2021 – 11/01/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente PGT

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si

Pur essendo già stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione, si ritiene utile riportare gli estremi del Piano Particolareggiato mediante il quale l'intera zona, ricomprendente anche le aree oggetto di esecuzione forzata, risulta essere stata urbanisticamente autorizzata:

- Piano Particolareggiato n. 11;

- Convenzione Urbanistica con atto nn. 1544/5617 in data 11/11/2003 a cura del Notaio A. Rebuffoni, registrato a Gardone VT in data 25/11/2003 n. 365 serie IV, trascritto a Brescia in data 28/11/2003 ai nn. 59269/36038;

- Certificato di Collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione emesso in data 24/02/2009;

- Approvazione del Certificato di Collaudo da parte della G.C. con delibera n. 106 in data 20/05/2009.

Cessioni diritti edificatori

No

Si

N.B. Se segnala che il PGT attualmente vigente risulterà a breve essere oggetto di revisione/modifica, in base alla quale potrebbero essere variati i parametri, gli indici, i limiti, ecc., ora vigenti.

Limitazioni urbanistiche

Si riportano le limitazioni urbanistiche salienti per l'insieme delle aree oggetto di procedura esecutiva. Per un maggiore dettaglio si rimanda ai contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato alla presente relazione) e del PGT.

Vincoli urbanistici

No

Si

Vincoli ambientali

No

Si



- Vincoli paesaggistici No
 Si
- Vincoli idrogeologici No
 Si

Parte delle aree oggetto di procedura esecutiva risultano ricadere nella Classe 1 di Fattibilità Geologica: "Fattibilità senza particolari limitazioni" (mapp. 914, mapp. 919, mapp. 1006). Ne deriva che gli interventi edilizi realizzabili dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme tecniche specifiche in materia.

N.B. Se segnala che il PGT attualmente vigente risulterà a breve essere oggetto di revisione/modifica, in base alla quale potrebbero essere variati i parametri, gli indici, i limiti, ecc., ora vigenti.

Potenzialità edificatoria residua

Nessuna.

- Sì, se si quanta: In base a quanto desumibile dall'analisi delle N.T.A. allegate al vigente P.G.T., per l'area R1: "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" nella quale ricadono le aree edificabili oggetto di esecuzione, l'indice fondiario (IF) risulta essere pari ad 1,50 mc/mq. Dato che la superficie delle aree edificabili in questione risulta essere pari a circa 2.583 mq (superficie catastale), fatti salvi eventuali assestamenti derivanti da una più precisa determinazione dello stato effettivo dei luoghi, il volume realizzabile ai fini residenziali risulta essere pari a circa 3.874 mc, fatti salvi gli assestamenti citati in precedenza, con eventuali frazioni destinabili ad uso direzionale e/o commerciale.

N.B. Se segnala che il PGT attualmente vigente risulterà a breve essere oggetto di revisione/modifica, in base alla quale potrebbero essere variati i parametri, gli indici, i limiti, ecc., ora vigenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Concesio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (*Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato n. 11 entro cui ricadevano le aree oggetto di esecuzione, con riferimento unicamente alle opere pertinenti/perimetranti le aree stesse*).
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: /////.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:



- No.
- Sì, le difformità sopracitate risultano essere sanabili.

Note

Tra le quote riportate negli elaborati grafici reperirti in Comune e le misure rilevate in sede di sopralluogo vi sono lievi discordanze.

3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa del Comune di Concesio, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 14:

- particella 919 (ente urbano):

categoria F/1 consistenza: 100 mq rendita €

Immobili identificati in mappa del Comune di Concesio, catasto terreni, sez. //, foglio 14:

- particella 914 (sem irr arb):

classe: 1 superficie: 1.811 mq R.D. € 17,18 R.A. € 15,90

- particella 1006 (frutteto):

classe: 1 superficie: 672 mq R.D. € 13,79 R.A. € 6,94

Documentazione visionata da Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale: 07/10/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,

in quanto:

- relativamente al mapp. 914 (parte dell'ex mapp. 742/a) nel fg. di mappa n. 14 del catasto terreni non è stato recepito totalmente il tipo di frazionamento n. prot. 292320 del 21/10/2003, redatto su estratto mappa n. prot. 292315 del 15/10/2003, e parimenti dicasi per il mapp. 744 (ex mapp. 220/c). In tale foglio di mappa manca infatti una parte della linea di frazionamento tra il mapp. 914 ed il mapp. 744 cosicché, non risultando rappresentato nella sua interezza il mapp. 744, graficamente (ma non di fatto) il mapp. 914 ricomprende anche parte del mapp. 744. Il mapp. 744 risulta essere stato oggetto di cessione al Comune di Concesio in sede di stipula della convenzione urbanistica sottoscritta in data 11/11/2003 (si veda quanto detto in precedenza). Il mapp. 914 (ex 742/a) risulta essere stato originato con il frazionamento di prot. n. 313591 del 12/10/2005 su estratto mappa n. 0188379/05, suddividendo appunto il mapp. 742/a.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: per la rettifica di quanto sopra descritto dovrà essere inoltrata un'istanza apposita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, affinché quest'ultimo provveda al corretto inserimento nelle mappe catastali del tipo di frazionamento n. prot. 292320 del 21/10/2003. Il costo per tale istanza viene quantificato in 800 €.

Note

Si precisa che, a livello generale, tra le mappe catastali e quanto rilevato in loco si sono riscontrate lievi differenze in termini dimensionali.

3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza **FG. 14 - MAPPALI: 914, 919, 1006 (parte mapp. 913)**

- | | |
|-------------------------|---|
| - Tipo di atto | DIVISIONE |
| - Notaio | ANTONELLA REBUFFONI |
| - Data atto | 11/05/2006 |
| - Repertorio | 25897 |
| - Raccolta | 10724 |
| - Estremi Registrazione | GARDONE V.T. in data 23/05/2006, n. 1755 serie 1T |
| - Estremi Trascrizione | BRESCIA in data 24/05/2006, nn. 27153/15746 |

- Quota di proprietà



Usufrutto No
 Si

Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo:

Vincoli No
 Si se Si quali:

Oneri No
 Si, quali: *Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria lungo la via privata di penetrazione interna (mappali: 912, 915, 918 e 1004), manca da completare quanto incompleto e manca da realizzare ex novo quanto non ancora realizzato o ad oggi inadeguato. Come in precedenza già anticipato, si rammenta che non risultano essere ancora state realizzate/completate le opere di urbanizzazione primaria (strada, reti tecnologiche, allacci, ecc.) e, per quanto già eventualmente realizzato, non si hanno certezze in merito alla piena funzionalità. Tali opere, da realizzarsi in quota parte tra i frontisti della via privata, risultano essere (probabilmente) necessarie ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo per la costruzione degli immobili sulle aree oggetto di esecuzione forzata e, indispensabili, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari che si andranno a realizzare.*

Pesì No
 Sì, quali:

Gravami No
 Sì, quali:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Verifica sussistenza contratti Sì Presso; data: Agenzia delle Entrate, 13/10/2021
 No se No perché

Contratti rinvenuti Sì Tipo di contratto:



Estremi:
€/anno:
Rata:
Durata in anni:
Scadenza contratto:

No

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Stato condominiale

Condominio Si Nome:
 Indirizzo:
 Millesimi generali:
 No

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi degli atti rinvenuti e della documentazione di causa, si sono dedotte a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva le limitazioni e/o i vincoli riportati al paragrafo 3.3 precedente.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:



- in data 05/10/2021 il sottoscritto prestava giuramento di nomina quale CTU;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto delegava al Geom. Tommaso Bianchetti la ricerca presso l’Agenzia delle Entrate, ricevendo successivamente i seguenti documenti: estratto mappa, visure storiche per immobile, ricerche di pubblicità immobiliare;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto richiedeva all’Agenzia delle Entrate di effettuare una verifica allo scopo di accertare la presenza negli archivi di eventuali contratti registrati a nome degli esecutati, ricevendo poi risposta in data 13/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva copia dell’atto di provenienza all’Archivio Notarile di Brescia, ricevendo copia del documento il giorno 18/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva copia degli atti di provenienza e di convenzione urbanistica allo studio del Notaio A. Rebuffoni di Lumezzane, ricevendo copia dei documenti il giorno 18/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva all’ufficio tecnico del Comune di Concesio accesso agli atti allo scopo di prendere visione di tutta la documentazione edilizio-urbanistica ivi depositata riguardante gli immobili oggetto di valutazione;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto richiedeva al SUE del Comune di Concesio il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto di procedura, ricevendo copia del documento il giorno 28/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto richiedeva all’ufficio anagrafe del Comune di Concesio l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio tra gli esecutati: Mitelli Pierino e Pelizzari Renata, ricevendo copia del documento il giorno 08/10/2021;
- nelle date 05/11/2021, 08/11/2021, 29/11/2021 ed 11/01/2022 il sottoscritto si recava presso l’ufficio tecnico del Comune di Concesio, al fine di prendere visione della documentazione edilizio-urbanistica rinvenuta e chiedere chiarimenti in merito a quanto riscontrato in loco;
- in data 08/11/2021, di concerto con il Custode nominato, veniva fissato per le ore 10:00 del giorno 15/11/2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Via XX Settembre / Via XXV Aprile nel Comune di Concesio – fraz. San Vigilio;
- in data 15/11/2021 alle ore 10:00 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa nel Comune di Concesio, unitamente al Custode nominato ed al sig. Mitelli Pierino (esecutato), allo scopo di: verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati tecnici rinvenuti, verificare le condizioni di utilizzo dei beni, effettuare un rilievo strumentale e fotografico degli immobili;
- in data 17/11/2021 il sottoscritto, su autorizzazione dell’esecutato, prendeva contatti con il tecnico di quest’ultimo al fine di richiedere chiarimenti in merito alla situazione catastale ed



- urbanistica degli immobili;
- in data 08/03/2022 il sottoscritto inoltrava istanza all'Ill.mo G. E. per ottenere l'autorizzazione ad effettuare un rilievo strumentale delle aree oggetto di esecuzione, al fine di identificarne l'effettiva consistenza;
 - in data 22/03/2022 il sottoscritto, unitamente al Geom. Tommaso Bianchetti, tecnico topografo di fiducia del CTU ed al sig. Mitelli Pierino (esecutato), effettuava un nuovo accesso ai luoghi per eseguire il rilievo strumentale delle aree oggetto di esecuzione;
 - dal giorno 15/11/2021 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
 - il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB - Archivio documentale Piani di Governo del Territorio, copia dello strumento urbanistico vigente del Comune.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Le considerazioni espone dal sottoscritto CTU nella valutazione sono frutto di quanto rilevabile "a vista". Sono dunque fatti salvi eventuali errori e/o responsabilità, derivanti da vizi occulti e/o tutto quanto non direttamente rilevabile in sede di sopralluogo.



Condizioni limitative

Il rilievo degli immobili è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto, così come il conteggio delle superfici e la verifica della regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

- Sì
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Valutazione

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dei beni, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta,

| AREA EDIFICABILE (fg. 14, particelle: 914, 919, 1006) | | | | | |
|--|-------|--------------|------------------|--------|---------------------|
| | mq | I.F. (mc/mq) | mc | €/mc | € |
| part. 914 | 1 811 | 1,50 | 2 717 | 186,00 | 505 269,00 |
| part. 919 | 100 | 1,50 | 150 | 186,00 | 27 900,00 |
| part. 1006 | 672 | 1,50 | 1 008 | 186,00 | 187 488,00 |
| | | | Parziale: | | 720 657,00 € |

per un **totale complessivo arrotondato** pari a: **720.000,00 €**, comprensivo di quanto evidenziato in precedenza soprattutto in relazione al fatto che, per gli appezzamenti edificabili in oggetto, ai fini dell'abitabilità degli immobili che si andranno a realizzare, vanno preventivamente completate/eseguite le rispettive opere di urbanizzazione primaria lungo la via privata interna di penetrazione (ora non presente).

A tale importo vanno detratte le **spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e/o catastale** (quantificate ai par. 3.1 e 3.2 globalmente in € **800,00**), cosicché l'importo **TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO al netto di tutto quanto sopra sino ad ora indicato**, risulta essere pari a: **719.200,00 €**, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato.



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati nelle mappe del Comune di Concesio, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 14:

- particella 919 (ente urbano):

categoria F/1 consistenza: 100 mq rendita €

catasto terreni, sez. //, foglio 14:

- particella 914 (sem irr arb):

classe: 1 superficie: 1.811 mq R.D. € 17,18 R.A. € 15,90

- particella 1006 (frutteto):

classe: 1 superficie: 672 mq R.D. € 13,79 R.A. € 6,94

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **719.200,00** dicasi Euro settecentodiciannovemiladuecento/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **649.000,00** dicasi Euro seicentoquarantanovemila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Tali importi sono da considerarsi già decurtati delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e/o catastale, e di tutto quanto in precedenza specificato a carico degli immobili oggetto di procedura. È invece da ritenersi escluso ogni onere, costo, spesa, ecc. conseguente/necessario all'impiego dei lotti stessi (ad esempio: oneri di urbanizzazione, oneri di costruzione, standard di qualità, ecc.).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Moris Cominetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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.
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.



- non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ha ispezionato di persona la proprietà.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 25/03/2022.

Il presente **rapporto di valutazione relativo al LOTTO 1**, avente per oggetto le unità immobiliari site nel Comune Concesio, foglio 14, particelle: 914, 919 e 1006 (come meglio specificate in precedenza), è costituito da 23 pagine (da pag. 1 a pag. 23) con relativo allegato (composto da 9 parti) di 81 pagine, per un totale di 104 pagine.

10. Allegati

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto CTU in corso di attività peritale nel Comune di Concesio (3 facciate).
- B. Estratti del P.G.T. vigente; fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia e Comune di Concesio (9 facciate).
- C. Ispezioni di pubblicità immobiliare; fonte: Agenzia delle Entrate (19 facciate).
- D. Estratto mappa, visura storica per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate (20 facciate).
- E. Copia atti di provenienza; fonte: Archivio Notarile di Brescia (7 facciate) e Notaio A. Rebuffoni (11 facciate).
- F. Verifica contratti di locazione; fonte Agenzia delle Entrate (1 facciata).
- G. Certificato di Destinazione Urbanistica; fonte: Comune di Concesio (4 facciate).
- H. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; fonte: Comune di Concesio (1 facciata).
- I. Relazione a seguito di verifica catastale dei confini; fonte: Geom. T. Bianchetti (6 facciate).



LOTTO n. 2

| | |
|---|---|
| Descrizione sintetica | AREA EDIFICABILE |
| Ubicazione | VIA XXV APRILE - CONCESIO (BS) |
| Identificativi catastali | Comune Concesio catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 14, particella: 507; catasto terreni, fg. 14, particelle: 910, 917. |
| Quota di proprietà | 1/1 |
| Diritto di proprietà | PIENA PROPRIETÀ |
| Divisibilità dell'immobile | SI |
| Più probabile valore in libero mercato | € 353.000,00 |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) | € 309.000,00 |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | BUONA |

Audit documentale e Due Diligence

| | |
|-----------------------|--|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No vedi par. 3.1 |
| Conformità catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No vedi par. 3.2 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | |
|--|--|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si vedi par. |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si vedi par. |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi par. 3.3 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi par. 3.1 |

Limitazioni

| | |
|-----------------------|--|
| Assunzioni limitative | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

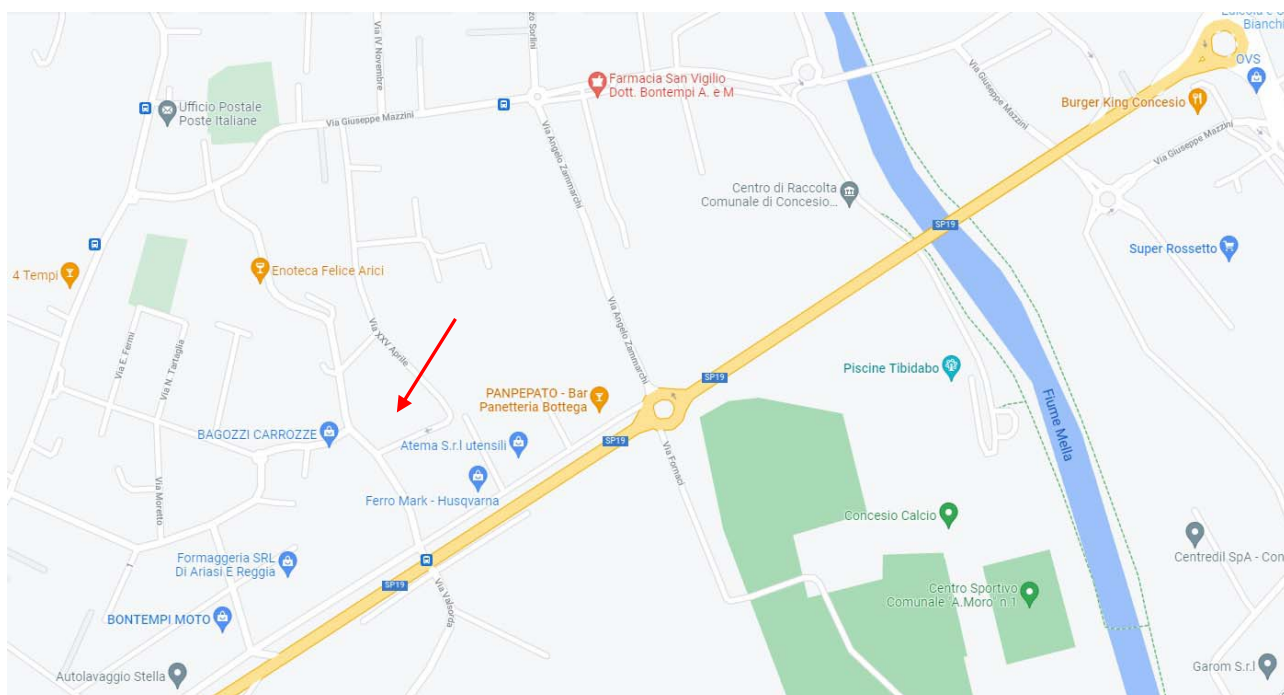
Localizzazione

- | | |
|--|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | CONCESIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frazione | SAN VIGILIO |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA XXV APRILE |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale (prevalente)
- Direzionale (minima parte)
- Commerciale (minima parte)
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Fase del mercato immobiliare



- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di alcune porzioni di area fabbricabile attigue tra loro, situate lievemente più in basso rispetto alla quota della via pubblica circostante (Via XXV Aprile). Le aree in questione sono delimitate verso la via pubblica sopraccitata da muretti in calcestruzzo, completati superiormente in alcuni tratti da una rete romboidale plastificata ed in altri tratti da fogli di rete metallica elettrosaldata. Unicamente sul lato nord dei mappali 910 e 917 è presente un muro di contenimento con soprastante ringhiera metallica, a separazione del mappale 928 confinate. Reciprocamente tra le aree in oggetto non risulta presente alcuna delimitazione fisica, così come non vi è alcuna delimitazione fisica sul fronte ovest, verso la via privata di penetrazione più avanti descritta.

Si rende noto che, all'atto del sopralluogo effettuato, sulle aree oggetto di esecuzione risultavano presenti alcuni manufatti in calcestruzzo (porzioni di pavimentazione, basamenti, ecc.), probabilmente risalenti a quando esse erano impiegate quali aree di cantiere per la realizzazione degli immobili e dei manufatti circostanti. Si è inoltre rilevata la presenza di alcuni piccoli cumuli di terreno, al di sotto dei quali non è stato possibile accertare la consistenza e la stratigrafia del terreno, oltre ad alberature varie, ramaglie e piccoli resti di materiali da costruzione (legname, laterizi, ecc.). Si sono constatati anche dei beni mobili in disuso (carrello con barca, Apecar).

In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare per i mappali interessati dalla procedura esecutiva la presenza e lo stato di eventuali allacci alle reti tecnologiche, sia lungo la via pubblica perimetrale (Via XXV Aprile), sia lungo la futura strada privata di penetrazione interna costituita dai mappali: 912, 915, 918 e 1004. Quest'ultima strada dovrà essere completata al fine di poter garantire l'accesso ai vari lotti edificabili, nonché la dotazione in termini di reti tecnologiche (fognature, acqua, illuminazione, ecc.) ai lotti stessi. In base a informazioni sommarie ed ai pozzetti individuati, pare che lungo tale via di penetrazione interna vi siano già alcune reti, delle quali però non è stato possibile accertare: l'effettiva estensione, lo stato, l'andamento ed il grado di funzionalità. Tale strada, ad opere ultimate (ragionevolmente suddivise in quota parte tra i vari frontisti), dovrebbe costituire una strada privata non oggetto di accordo di cessione al Comune.



Identificazione catastale 1

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CONCESIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 507 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 1 |

Confini 1

Partendo da nord in senso orario: part. 917, part. 746 / via XXV Aprile / part. 745, part. 918

Identificazione catastale 2

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CONCESIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione - <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 910 <input type="checkbox"/> Subalterno - |

Confini 2

Partendo da nord in senso orario: part. 928, part. 740 / via XXV Aprile, part. 917

Identificazione catastale 3

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CONCESIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione - <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 917 <input type="checkbox"/> Subalterno - |

Confini 3

Partendo da nord in senso orario: part. 928, part. 910, part. 743 / via XXV Aprile, part. 507, part. 915

Consistenza

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
|---|---|



Solo esterno Desunto da: Planimetria catastale / visura catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)

N.B. Trattandosi di superfici catastali desunte dai relativi atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate è possibile che vi siano delle differenze rispetto alla superficie reale riscontrabile in loco.

 Data del sopralluogo: 15/11/2021 – 22/03/2022**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda SIL - Superficie Interna Lorda SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

FG. 14 - PART. 507 - SUB. 1 (ente urbano)

Superficie principale (superficie catastale) m² 400

Superfici secondarie

 _____/_____/_____m²

Indice mercantile

/// %

FG. 14 - PART. 910 (frutteto)

Superficie principale (superficie catastale) m² 30

Superfici secondarie

 _____/_____/_____m²

Indice mercantile

/// %

FG. 14 - PART. 917 (sem irr arb)

Superficie principale (superficie catastale) m² 837

Superfici secondarie

 _____/_____/_____m²

Indice mercantile

/// %

Superficie commerciale TOTALE

| | |
|----------------|--------------|
| m ² | 1.267 |
|----------------|--------------|

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale Fabbricato successivo 01/09/1967

ristrutturazione totale/parziale:



- Fabbricato anteriore 01/09/1967 ristrutturazione totale/parziale:
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Permesso di costruire n. 4 del 23/01/2004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto urbanistico denominato P.P. 11.

Permesso di costruire n. 54 del 05/11/2004, in variante al Permesso di Costruire di cui sopra.

Denuncia Inizio Attività (DIA):

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Abitabilità

Presente:

Assente:

Documentazione visionata

Pratiche edilizie ed estratti PGT

Fonte documentazione visionata

Comune di CONCESIO

Data verifica urbanistica

08/11/2021 – 29/11/2021 – 11/01/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente PGT

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si

Pur essendo già stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione, si ritiene utile riportare gli estremi del Piano Particolareggiato mediante il quale l'intera zona,



ricomprensive anche le aree oggetto di esecuzione forzata, risulta essere stata urbanisticamente autorizzata:

- Piano Particolareggiato n. 11;
- Convenzione Urbanistica con atto nn. 1544/5617 in data 11/11/2003 a cura del Notaio A. Rebuffoni, registrato a Gardone VT in data 25/11/2003 n. 365 serie 1V, trascritto a Brescia in data 28/11/2003 ai nn. 59269/36038;
- Certificato di Collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione emesso in data 24/02/2009;
- Approvazione del Certificato di Collaudo da parte della G.C. con delibera n. 106 in data 20/05/2009.

- Cessioni diritti edificatori No
 Si

N.B. Se segnala che il PGT attualmente vigente risulterà a breve essere oggetto di revisione/modifica, in base alla quale potrebbero essere variati i parametri, gli indici, i limiti, ecc., ora vigenti.

Limitazioni urbanistiche

Si riportano le limitazioni urbanistiche salienti per l'insieme delle aree oggetto di procedura esecutiva. Per un maggiore dettaglio si rimanda ai contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato alla presente relazione) e del PGT.

- Vincoli urbanistici No
 Si
- Vincoli ambientali No
 Si
- Vincoli paesaggistici No
 Si
- Vincoli idrogeologici No
 Si

Parte delle aree oggetto di procedura esecutiva risultano ricadere nella Classe 1 di Fattibilità Geologica: "Fattibilità senza particolari limitazioni" (mapp. 507, parte mapp. 910, parte mapp. 917). Parte in Classe 4 di Fattibilità Geologica: "Fattibilità con gravi limitazioni" - zona 4b2 - fasce di rispetto dei corsi d'acqua: reticolo idrico minore di competenza Comunale (parte mapp. 910, parte mapp. 917). Ne deriva che gli interventi edilizi realizzabili dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme tecniche specifiche in materia.

N.B. Se segnala che il PGT attualmente vigente risulterà a breve essere oggetto di revisione/modifica, in base alla quale potrebbero essere variati i parametri, gli indici, i limiti, ecc., ora vigenti.



Potenzialità edificatoria residua

Nessuna.

Si, se si quanta: In base a quanto desumibile dall'analisi delle N.T.A. allegate al vigente P.G.T., per l'area R1: "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" nella quale ricadono le aree edificabili oggetto di esecuzione, l'indice fondiario (IF) risulta essere pari ad 1,50 mc/mq. Dato che la superficie delle aree edificabili in questione risulta essere pari a circa 1.267 mq (superficie catastale), fatti salvi eventuali assestamenti derivanti da una più precisa determinazione dello stato effettivo dei luoghi, il volume realizzabile ai fini residenziali risulta essere pari a circa 1.900 mc, fatti salvi gli assestamenti citati in precedenza, con eventuali frazioni destinabili ad uso direzionale e/o commerciale.

N.B. Se segnala che il PGT attualmente vigente risulterà a breve essere oggetto di revisione/modifica, in base alla quale potrebbero essere variati i parametri, gli indici, i limiti, ecc., ora vigenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Concesio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (*Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato n. 11 entro cui ricadevano le aree oggetto di esecuzione, con riferimento unicamente alle opere pertinenti/perimetranti le aree stesse*).
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: /////.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

- No.
- Sì, le difformità sopracitate risultano essere sanabili.

Note

Tra le quote riportate negli elaborati grafici reperiti in Comune e le misure rilevate in sede di sopralluogo vi sono lievi discordanze.

3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa del Comune di Concesio, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 14:

- particella 507, sub. 1 (ente urbano):



categoria F/1 consistenza: 400 mq rendita €

Immobili identificati in mappa del Comune di Concesio, catasto terreni, sez. //, foglio 14:

- particella 910 (frutteto):

classe: 1 superficie: 30 mq R.D. € 0,62 R.A. € 0,31

- particella 917 (sem irr arb):

classe: 1 superficie: 837 mq R.D. € 7,94 R.A. € 7,35

Documentazione visionata

- da Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale:

07/10/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,

in quanto: /////.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: /////.

Note

Si precisa che, a livello generale, tra le mappe catastali e quanto rilevato in loco si sono riscontrate lievi differenze in termini dimensionali.



3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza **FG. 14 - MAPPALI: 910, 917, 507**

- Tipo di atto VENDITA
- Notaio ANTONELLA REBUFFONI
- Data atto 11/05/2006
- Repertorio 25898
- Raccolta 10725
- Estremi Registrazione GARDONE V.T. in data 23/05/2006, n. 1756 serie 1T
- Estremi Trascrizione BRESCIA in data 24/05/2006, nn. 27154/15747

Quota di proprietà Intera 1/1
Nominativo del proprietario:

Usufrutto No
 Si

Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo:

Vincoli No
 Si se Si quali:

Oneri No
 Si, quali: *Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria lungo la via privata di penetrazione interna (mappali: 912, 915, 918 e 1004), manca da completare quanto incompleto e manca da realizzare ex novo quanto non ancora realizzato o ad oggi inadeguato. Come in precedenza già anticipato, si rammenta che non risultano essere ancora state realizzate/completate le opere di urbanizzazione primaria (strada, reti tecnologiche, allacci, ecc.) e, per quanto già eventualmente realizzato, non si hanno certezze in merito alla piena funzionalità. Tali opere, da realizzarsi in quota parte tra i frontisti della via privata, risultano essere (probabilmente) necessarie ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo per la costruzione degli immobili sulle aree oggetto di esecuzione forzata e, indispensabili, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari che si andranno a realizzare.*



Pesì No
 Sì, quali:

Gravami No
 Sì, quali:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Verifica sussistenza contratti Sì Presso; data: Agenzia delle Entrate, 13/10/2021
 No se No perché

Contratti rinvenuti Sì Tipo di contratto:
Estremi:
€/anno:
Rata:
Durata in anni:
Scadenza contratto:

No

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Sì
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Stato condominiale

Condominio Sì Nome:
 Indirizzo:
 Millesimi generali:
 No



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi degli atti rinvenuti e della documentazione di causa, si sono dedotte a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva le limitazioni e/o i vincoli riportati al paragrafo 3.3 precedente.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 05/10/2021 il sottoscritto prestava giuramento di nomina quale CTU;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto delegava al Geom. Tommaso Bianchetti la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo successivamente i seguenti documenti: estratto mappa, visure storiche per immobile, ricerche di pubblicità immobiliare;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di effettuare una verifica allo scopo di accertare la presenza negli archivi di eventuali contratti registrati a nome degli esecutati, ricevendo poi risposta in data 13/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva copia dell'atto di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia, ricevendo copia del documento il giorno 18/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva copia degli atti di provenienza e di convenzione urbanistica allo studio del Notaio A. Rebuffoni di Lumezzane, ricevendo copia dei documenti il giorno 18/10/2021;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto richiedeva in via telematica la visura camerale storica della società esecutata: Impresa Edile di Mitelli Pierino e C. SNC;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto chiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Concesio accesso agli atti allo scopo di prendere visione di tutta la documentazione edilizio-urbanistica ivi depositata riguardante gli immobili oggetto di valutazione;
- in data 07/10/2021 il sottoscritto richiedeva al SUE del Comune di Concesio il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto di procedura, ricevendo copia del documento il giorno 28/10/2021;
- nelle date 05/11/2021, 08/11/2021, 29/11/2021 ed 11/01/2022 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Concesio, al fine di prendere visione della documentazione edilizio-urbanistica rinvenuta e chiedere chiarimenti in merito a quanto riscontrato;
- in data 08/11/2021, di concerto con il Custode nominato, veniva fissato per le ore 10:00 del giorno 15/11/2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Via XX Settembre / Via XXV Aprile nel Comune di Concesio – fraz. San Vigilio;
- in data 15/11/2021 alle ore 10:00 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa nel Comune di Concesio, unitamente al Custode nominato ed al sig. Mitelli Pierino (legale rappresentante della società esecutata), allo scopo di: verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati tecnici rinvenuti, verificare le condizioni di utilizzo dei beni, effettuare



- un rilievo strumentale e fotografico degli immobili;
- dal giorno 15/11/2021 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
 - in data 17/11/2021 il sottoscritto, su autorizzazione dell'esecutato, prendeva contatti con il tecnico di quest'ultimo al fine di richiedere chiarimenti in merito alla situazione catastale ed urbanistica degli immobili;
 - il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB - Archivio documentale Piani di Governo del Territorio, copia dello strumento urbanistico vigente del Comune.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Le considerazioni espone dal sottoscritto CTU nella valutazione sono frutto di quanto rilevabile *“a vista”*. Sono dunque fatti salvi eventuali errori e/o responsabilità, derivanti da vizi occulti e/o tutto quanto non direttamente rilevabile in sede di sopralluogo.

Condizioni limitative

Il rilievo degli immobili è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto, così come il conteggio delle superfici e la verifica della regolarità edilizio-urbanistica e catastale.



Verifica del migliore e più conveniente uso

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

- Sì
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Valutazione

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dei beni, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta,

| AREA EDIFICABILE (fg. 14, particelle: 507, 910, 917) | | | | | |
|---|-----|--------------|------------------|--------|---------------------|
| | mq | I.F. (mc/mq) | mc | €/mc | € |
| part. 507 | 400 | 1,50 | 600 | 186,00 | 111 600,00 |
| part. 910 | 30 | 1,50 | 45 | 186,00 | 8 370,00 |
| part. 917 | 837 | 1,50 | 1 256 | 186,00 | 233 523,00 |
| | | | Parziale: | | 353 493,00 € |

per un **totale complessivo arrotondato** pari a: **353.000,00 €**, comprensivo di quanto evidenziato in precedenza soprattutto in relazione al fatto che, per gli appezzamenti edificabili in oggetto, ai fini dell'abitabilità degli immobili che si andranno a realizzare, vanno preventivamente completate/eseuite le rispettive opere di urbanizzazione primaria lungo la via privata interna di penetrazione (ora non presente).

A tale importo vanno detratte le **spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e/o catastale** delle mappe (quantificate ai par. 3.1 e 3.2 globalmente in **€ 0,00**), cosicché l'importo **TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO al netto di tutto quanto sopra sino ad ora indicato**, risulta essere pari a: **353.000,00 €**, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati nelle mappe del Comune di Concesio, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 14:

- particella 507, sub. 1 (ente urbano):



categoria F/1 consistenza: 400 mq rendita €

catasto terreni, sez. //, foglio 14:

- particella 910 (frutteto):

classe: 1 superficie: 30 mq R.D. € 0,62 R.A. € 0,31

- particella 917 (sem irr arb):

classe: 1 superficie: 837 mq R.D. € 7,94 R.A. € 7,35

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **353.000,00** dicasi Euro trecentocinquantatremila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **309.000,00** dicasi Euro trecentonovemila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Tali importi sono da considerarsi già decurtati delle spese necessarie alla regolarizzazione e/o all'esecuzione di tutto quanto in precedenza specificato a carico degli immobili oggetto di procedura. È invece da ritenersi escluso ogni onere, costo, spesa, ecc. conseguente/necessario all'impiego dei lotti stessi (ad esempio: oneri di urbanizzazione, oneri di costruzione, standard di qualità, ecc.).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Moris Cominetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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.
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ha ispezionato di persona la proprietà.



nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 25/03/2022.

Il presente **rapporto di valutazione relativo al LOTTO 2**, avente per oggetto le unità immobiliari site nel Comune Concesio, foglio 14, particelle: 507, 910 e 917 (come meglio specificate in precedenza), è costituito da 22 pagine (da pag. 1 a pag. 3 + da pag. 24 a pag. 42) con relativo allegato (composto da 8 parti) di 81 pagine, per un totale di 103 pagine.

10. Allegati

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto CTU in corso di attività peritale nel Comune di Concesio (2 facciate).
- B. Estratti del P.G.T. vigente; fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia e Comune di Concesio (9 facciate).
- C. Ispezioni di pubblicità immobiliare; fonte: Agenzia delle Entrate (13 facciate).
- D. Estratto mappa, elaborato planimetrico, visura storica per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate (20 facciate).
- E. Copia atti di provenienza; fonte: Archivio Notarile di Brescia (7 facciate) e Notaio A. Rebuffoni (18 facciate).
- F. Verifica contratti di locazione; fonte Agenzia delle Entrate (1 facciata).
- G. Certificato di Destinazione Urbanistica; fonte: Comune di Concesio (4 facciate).
- H. Visura camerale storica della società esecutata; fonte: CCIAA di Brescia (7 facciate).

