



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

### RELAZIONE DI STIMA DEI BENI DELLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

Procedimento nr. v.g. 12307/2022

Liquidatore Giudiziario Rag. Orianna Turla

Il Consulente Tecnico



## Date di Riferimento

Nomina dell'esperto

21 ottobre 2022

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi dal liquidatore Giudiziario Rag. Orianna Turla, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili della Società.

Più precisamente dopo aver convocato i rappresentanti della società, sono stati eseguiti i sopralluoghi in data 1/12/2022 21/12/2022 14/01/2023 e 4/2/2023 Trattandosi di vari beni dislocati in zone distanti tra loro si è quindi provveduto alla definizione di vari lotti.

**IMMOBILI IN COMUNE DI EDOLO (BS)** CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 30 PARTICELLA 43 SUB. 3 – PARTICELLA 30 SUB. 62 / 63 – PARTICELLA 78 SUB. 1 – CATASTO TERRENI: FOGLIO 30 MAPPALE 47 / 48 / 59 / 64 / 65

**IMMOBILI IN COMUNE DI VEZZA D'OGGIO (BS)** CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 10 PARTICELLA 367 SUB. 2 – FOGLIO 45 PARTICELLA 297 – FOGLIO 26 PARTICELLA 2 SUB. 1 – FOGLIO 26 PARTICELLA 23 SUB. 1. - CATASTO TERRENI: – FOGLIO 30 MAPPALE 23 / 53 / 218 - FOGLIO 33 MAPPALE 83 / 87 - FOGLIO 34 MAPPALE 10 - FOGLIO 36 MAPPALE 15 / 121 - FOGLIO 10 MAPPALE 360 / 364 / 366 - FOGLIO 17 MAPPALE 14 - FOGLIO 25 MAPPALE 54 / 63 / 68 / 69 - FOGLIO 26 MAPPALE 11 / 15 / 25 / 26 / 42 / 46 / 160 - FOGLIO 27 MAPPALE 2 / 3 / 4 / 7 / 9 / 23 / 32 / 33 / 74 / 80 / 84 - FOGLIO 36 MAPPALE 266 - FOGLIO 38 MAPPALE 167 / 195 - FOGLIO 42 MAPPALE 30 / 74 - FOGLIO 45 MAPPALE 166 / 167 / 170 / 190 / 196 - FOGLIO 47 MAPPALE 6

**IMMOBILI IN COMUNE DI VIONE (BS)** CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 21 PARTICELLA 561 – PARTICELLA 552 SUB. 12 / 16 / 18 / 26 / 29 / 36 – FOGLIO 21 PARTICELLA 553 - CATASTO TERRENI: FOGLIO 21 MAPPALE 1 / 508 / 543 / 544 / 512 / 545 / 546 / 547 / 548 / 549 / 496 / 497 / 498 / 499 / 500 / 501 / 502 / 503 / 504 / 506 / 532 / 533 / 534 / 535 / 536 / 507 / 509 / 510 / 511 / 48 / 538 / 46 / 91 / 505 / 513 / 514 / 520 / 521 / 522 / 523 / 524 / 525 / 530 / 531 / 537 / 539 / 540 / 541 / 542 / 550 / 551 / 556 – FOGLIO 11 MAPPALE 236

**IMMOBILI IN COMUNE DI BELLANO (LC)** CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 9 PARTICELLA 9415 - FOGLIO 3 9909 SUB. 37 / 36 - –PARTICELLA 9909 SUB. 52 - CATASTO TERRENI: FOGLIO 9 MAPPALE 1009 / 1293 / 1295 / 2858 / 2868 / 9876

### **LOTTO 1 (già assegnato)**

- Omissis -

### **LOTTO 2**

**IMMOBILI IN COMUNE DI VEZZA D'OGGIO (BS)** CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 10 PARTICELLA 367 SUB. 2 – FOGLIO 45 PARTICELLA 297 – FOGLIO 26 PARTICELLA 2 SUB. 1 – FOGLIO 26 PARTICELLA 23 SUB. 1. - CATASTO TERRENI: – FOGLIO 30 MAPPALE 23 / 53 / 218 - FOGLIO 33 MAPPALE 83 / 87 - FOGLIO 34 MAPPALE 10 - FOGLIO 36 MAPPALE 15 / 121 - FOGLIO 10 MAPPALE 360 / 364 / 366 - FOGLIO 17 MAPPALE 14 - FOGLIO 25 MAPPALE 54 / 63 / 68 / 69 - FOGLIO 26 MAPPALE 11 / 15 / 25 / 26 / 42 / 46 / 160 - FOGLIO 27 MAPPALE 2 / 3 / 4 / 7 / 9 / 23 / 32 / 33 / 74 / 80 / 84 - FOGLIO 36 MAPPALE 266 - FOGLIO 38 MAPPALE 167 / 195 - FOGLIO 42 MAPPALE 30 / 74 - FOGLIO 45 MAPPALE 166 / 167 / 170 / 190 / 196 - FOGLIO 47 MAPPALE 6

**Descrizione sommaria:**

Trattasi di porzioni di fabbricati posto in zona decentrata che non presentano i requisiti di abitabilità costituito da varie particelle o di aree adibite a prato o bosco ceduo limitrofe ai fabbricati o isolate inserite in Aree Agricole.

**Ubicazione:**

Comune: VEZZA D'OGGIO Varie Località

Zona: Zona periferica del Comune di Vezza D'Oglio inserita in un contesto agricolo con presenza di fabbricati per lo più isolati completamente priva di attività commerciali e servizi come si vede in mappa geografica

**Tipologia edilizia degli immobili:**

porzione di fabbricato e terreni limitrofi.

**Tipologia utilizzo unità immobiliari:**

Porzione fabbricato ed aree a destinazione agricola.

**Identificativi catastali:**

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Vezza D'Oglio sezione urbana NCT foglio 10 particella 367 sub. 2 Categoria F/2 Classe // Consistenza // Rendita euro ///;
- 2) Comune di Vezza D'Oglio sezione urbana NCT foglio 45 particella 297 sub. // Categoria F/2 Classe // Consistenza // Rendita euro ///;
- 3) Comune di Vezza D'Oglio sezione urbana NCT foglio 26 particella 2 sub. 1 Categoria F/2 Classe // Consistenza // Rendita euro ///;
- 4) Comune di Vezza D'Oglio sezione urbana NCT foglio 26 particella 23 sub. 1 Categoria F/2 Classe // Consistenza // Rendita euro ///;
- 5) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 84 Superficie 1.660 mq. Qualità Bosco Misto Classe U Reddito Domenicale 3,43 Reddito Agrario 0,51;
- 6) Comune di Vezza D'Oglio foglio 30 particella 23 Superficie 330 mq. Qualità Seminativo Classe 4 Reddito Domenicale 0,34 Reddito Agrario 0,31;
- 7) Comune di Vezza D'Oglio foglio 30 particella 53 Superficie 640 mq. Qualità Prato Classe 3 Reddito Domenicale 1,49 Reddito Agrario 0,99;
- 8) Comune di Vezza D'Oglio foglio 30 particella 218 Superficie 260 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,47 Reddito Agrario 0,34;
- 9) Comune di Vezza D'Oglio foglio 33 particella 83 Superficie 780 mq. Qualità Prato Classe 2 Reddito Domenicale 2,22 Reddito Agrario 1,41;
- 10) Comune di Vezza D'Oglio foglio 33 particella 87 Superficie 1.600 mq. Qualità Prato Classe 2 Reddito Domenicale 4,54 Reddito Agrario 2,89;
- 11) Comune di Vezza D'Oglio foglio 34 particella 10 Superficie 610 mq. Qualità Seminativo Classe 2 Reddito Domenicale 1,73 Reddito Agrario 1,42;
- 12) Comune di Vezza D'Oglio foglio 36 particella 15 Superficie 640 mq. Qualità Seminativo Classe 4 Reddito Domenicale 0,66 Reddito Agrario 0,59;
- 13) Comune di Vezza D'Oglio foglio 36 particella 121 Superficie /// mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale /// Reddito Agrario ///;
- 14) Comune di Vezza D'Oglio foglio 10 particella 360 Superficie 170 mq. Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Reddito Domenicale 0,06 Reddito Agrario 0,04;
- 15) Comune di Vezza D'Oglio foglio 10 particella 364 Superficie 1.290,00 mq. Qualità Prato Classe 5 Reddito Domenicale 1,67 Reddito Agrario 1,27;
- 16) Comune di Vezza D'Oglio foglio 10 particella 366 Superficie 4.640 mq. Qualità Prato Classe 5 Reddito Domenicale 5,99 Reddito Agrario 4,55;
- 17) Comune di Vezza D'Oglio foglio 17 particella 14 Superficie 1.950 mq. Qualità Bosco Alto Classe 3 Reddito Domenicale 1,51 Reddito Agrario 0,30;

- 18) Comune di Vezza D'Oglio foglio 25 particella 54 Superficie 1.150 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 2,08 Reddito Agrario 1,48;
- 19) Comune di Vezza D'Oglio foglio 25 particella 63 Superficie 1.080 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,56 Reddito Agrario 1,76;
- 20) Comune di Vezza D'Oglio foglio 25 particella 68 Superficie 250 mq. Qualità Pascolo Arb. Classe 1 Reddito Domenicale 0,32 Reddito Agrario 0,15;
- 21) Comune di Vezza D'Oglio foglio 25 particella 69 Superficie 450 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,46 Reddito Agrario 0,59;
- 22) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 11 Superficie 35 mq. Qualità Seminativo Classe 4 Reddito Domenicale 0,04 Reddito Agrario 0,03;
- 23) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 15 Superficie 170 mq. Qualità Prato Irr. Classe 4 Reddito Domenicale 0,35 Reddito Agrario 0,26;
- 24) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 25 Superficie 44 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,08 Reddito Agrario 0,06;
- 25) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 26 Superficie 65 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,12 Reddito Agrario 0,08;
- 26) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 42 Superficie 570 mq. Qualità Seminativo Classe 4 Reddito Domenicale 0,59 Reddito Agrario 0,53;
- 27) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 46 Superficie 340 mq. Qualità Seminativo Classe 4 Reddito Domenicale 0,35 Reddito Agrario 0,32;
- 28) Comune di Vezza D'Oglio foglio 26 particella 160 Superficie 340 mq. Qualità Prato Classe 1 Reddito Domenicale 1,05 Reddito Agrario 0,79;
- 29) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 2 Superficie 38 mq. Qualità Seminativo Classe 4 Reddito Domenicale 0,04 Reddito Agrario 0,04;
- 30) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 84 Superficie 1.660 mq. Qualità Bosco Misto Classe U Reddito Domenicale 3,43 Reddito Agrario 0,51;
- 31) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 3 Superficie 850 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 1,54 Reddito Agrario 1,10;
- 32) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 4 Superficie 550 mq. Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Reddito Domenicale 0,20 Reddito Agrario 0,14;
- 33) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 7 Superficie 360 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,19 Reddito Agrario 0,59;
- 34) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 9 Superficie 2.820 mq. Qualità Pascolo Classe 2 Reddito Domenicale 3,51 Reddito Agrario 0,99;
- 35) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 23 Superficie 310 mq. Qualità // Classe // Reddito Domenicale 0,37 Reddito Agrario 0,23;
- 36) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 32 Superficie 860 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,50 Reddito Agrario 1,37;
- 37) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 33 Superficie 1.520 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 0,99 Reddito Agrario 2,36;
- 38) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 74 Superficie 1070 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 1,93 Reddito Agrario 1,38;
- 39) Comune di Vezza D'Oglio foglio 27 particella 80 Superficie 1.490 mq. Qualità Prato Classe 4 Reddito Domenicale 2,69 Reddito Agrario 1,92;
- 40) Comune di Vezza D'Oglio foglio 36 particella 266 Superficie 610 mq. Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Reddito Domenicale 0,22 Reddito Agrario 0,16;
- 41) Comune di Vezza D'Oglio foglio 38 particella 167 Superficie 290 mq. Qualità Prato Classe 2 Reddito Domenicale 0,82 Reddito Agrario 0,52;
- 42) Comune di Vezza D'Oglio foglio 38 particella 195 Superficie 190 mq. Qualità Bosco Ceduo Classe 1 Reddito Domenicale 0,09 Reddito Agrario 0,05;
- 43) Comune di Vezza D'Oglio foglio 42 particella 30 Superficie 1.630 mq. Qualità Prato Classe 2 Reddito Domenicale 4,63 Reddito Agrario 2,95;
- 44) Comune di Vezza D'Oglio foglio 42 particella 74 Superficie 890 mq. Qualità Prato Classe 2 Reddito Domenicale 2,53 Reddito Agrario 1,61;

- 45) Comune di Vezza D'Oglio foglio 45 particella 166 Superficie 6.000 mq. Qualità Prato Classe 3 Reddito Domenicale 13,94 Reddito Agrario 9,30;
- 46) Comune di Vezza D'Oglio foglio 45 particella 167 Superficie 510 mq. Qualità Pascolo Arb. Classe 1 Reddito Domenicale 0,66 Reddito Agrario 0,32;
- 47) Comune di Vezza D'Oglio foglio 45 particella 170 Superficie 570 mq. Qualità Prato Classe 3 Reddito Domenicale 1,32 Reddito Agrario 0,88;
- 48) Comune di Vezza D'Oglio foglio 45 particella 190 Superficie 7.770 mq. Qualità Prato Irr. Classe 3 Reddito Domenicale 22,07 Reddito Agrario 16,05;
- 49) Comune di Vezza D'Oglio foglio 45 particella 196 Superficie 4.460 mq. Qualità Prato Irr. Classe 3 Reddito Domenicale 12,67 Reddito Agrario 9,21;
- 50) Comune di Vezza D'Oglio foglio 47 particella 6 Superficie 310 mq. Qualità Pascolo Arb. Classe 1 Reddito Domenicale 0,40 Reddito Agrario 0,16;

**Quota di proprietà:**

XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede a XXXXXXXX (BS) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

**Diritto di proprietà:**

Piena Proprietà 1/1

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti, anche se la scheda catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Brescia non riporta nessuna delle aperture presenti ne gli ingressi dei vari locali.

**Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vezza D'Oglio non si è reperito alcun documento attestante la costruzione né relativo a successivi interventi sulla struttura in esame, pertanto si può confermare che le stesse sono state edificate ante 1967.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

La conformità dei titoli abilitativi edilizi, in quanto fabbricato edificato ante 1967, mai stato oggetto di interventi successivi.

**Verifica della titolarità**

E' stata accertata la piena titolarità dei beni in capo alla XXXXXXXXXXXXXXXX SRL da verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Breno

**Gravami**

Non si sono riscontrati gravami in capo ai beni in oggetto.

## Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia ad esclusione delle opere mancanti a completamento della convenzione e di finitura delle strutture.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà degli eseguiti.

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta inutilizzato ed inutilizzabile al momento del sopralluogo in quanto privo di ogni requisito igienico e sanitario.

Non vi sono spese condominiali arretrate e future.

Esistono Servitù di passaggio sulla corte anche se non definiti da appositi atti notarili;

Non esistono Vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni

### Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Breno atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Vezza D'Oglio atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

## 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"**.

### **Basi del valore**

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

La valutazione è stata effettuata nel complesso del lotto.

**Valore lotto euro 190.000,00**

**Valore in asta euro 152.000,00**

## LOTTO 3

**IMMOBILI IN COMUNE DI VIONE (BS) CATASTO FABBRICATI:** FOGLIO 21 PARTICELLA 561 - PARTICELLA 553  
- CATASTO TERRENI: FOGLIO 21 MAPPALE 1 / 508 / 543 / 544 / 512 / 545 / 546 / 547 / 548 / 549 / 496 / 497 / 498 / 499 / 500 / 501 / 502 / 503 / 504 / 506 / 532 / 533 / 534 / 535 / 536 / 507 / 509 / 510 / 511 / 48 / 538 / 46 / 91 / 505 / 513 / 514 / 520 / 521 / 522 / 523 / 524 / 525 / 530 / 531 / 537 / 539 / 540 / 541 / 542 / 550 / 551 / 556 – FOGLIO 11 MAPPALE 236

### Descrizione sommaria:

Trattasi di porzioni di fabbricati e terreni facenti parte del P.L. "SCALETTA" posto in zona decentrata del Comune di Vione, nel particolare i fabbricati costituiscono un box (particella 561), mentre i terreni fanno parte del predetto PL.

### Ubicazione:

Comune: VIONE Via Trieste (particella 561) e Via Scaletta le restanti unità immobiliari.

Zona: Zona periferica del Comune di Vione ai margini del centro abitato con presenza di fabbricati per lo più destinati ad abitazione, dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica

### Destinazione urbanistica dell'immobile:

### Tipologia edilizia degli immobili:

Porzione di fabbricato e terreni limitrofi.

### Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Porzione fabbricato ed aree a destinazione edificabile.

### Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord	strada della Croce/ particella 44 / 24 / 25 / 26 / 27 / 2 / 554 / 203
Sud	particella 528 / 525 / 527 / 526 / 80 / 92 / 429 / 97 / 104 / 56 / 106 / 112 / 409
Est	particella 7 / 6 / 15 / 44 / 47 / 516 / 77 / 78 / 80 / 87
Ovest	particella 204 / 283 / strada della Scaletta

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Vione sezione urbana NCT foglio 21 particella 561 sub. // Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 34 mq. Rendita euro 71,99; (solo diritto Proprietà per l'intera area lastrico solare e volumetria anche se catastalmente censito come C/6)
- 2) Comune di Vione sezione urbana NCT foglio 21 particella 553 sub. // Categoria F/1 Classe // Consistenza // Rendita euro //;
- 3) Comune di Vione foglio 21 particella 1 Superficie 630 mq. Qualità Prato Classe 3 Reddito Domenicale 1,30 Reddito Agrario 0,98;
- 4) Comune di Vione foglio 21 particella 508 Superficie 19 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,04 Reddito Agrario 0,03;
- 5) Comune di Vione foglio 21 particella 543 Superficie 246 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,51 Reddito Agrario 0,44;
- 6) Comune di Vione foglio 21 particella 544 Superficie 1 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,01 Reddito Agrario 0,01;
- 7) Comune di Vione foglio 11 particella 236 Superficie 695 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 1,44 Reddito Agrario 1,26;
- 8) Comune di Vione foglio 21 particella 512 Superficie 189 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,39 Reddito Agrario 0,34;

- 9) Comune di Vione foglio 21 particella 545 Superficie 33 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,07 Reddito Agrario 0,06;
- 10) Comune di Vione foglio 21 particella 546 Superficie 73 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,15 Reddito Agrario 0,13;
- 11) Comune di Vione foglio 21 particella 547 Superficie 1 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,01 Reddito Agrario 0,01;
- 12) Comune di Vione foglio 21 particella 548 Superficie 19 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,04 Reddito Agrario 0,03;
- 13) Comune di Vione foglio 21 particella 549 Superficie 137 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,28 Reddito Agrario 0,25;
- 14) Comune di Vione foglio 21 particella 496 Superficie 35 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,07 Reddito Agrario 0,06;
- 15) Comune di Vione foglio 21 particella 497 Superficie 43 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,09 Reddito Agrario 0,08;
- 16) Comune di Vione foglio 21 particella 498 Superficie 187 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,39 Reddito Agrario 0,34;
- 17) Comune di Vione foglio 21 particella 499 Superficie 480 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,99 Reddito Agrario 0,87;
- 18) Comune di Vione foglio 21 particella 500 Superficie 135 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,28 Reddito Agrario 0,24;
- 19) Comune di Vione foglio 21 particella 500 Superficie 135 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,28 Reddito Agrario 0,24;
- 20) Comune di Vione foglio 21 particella 501 Superficie 740 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 1,53 Reddito Agrario 1,34;
- 21) Comune di Vione foglio 21 particella 502 Superficie 5 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,01 Reddito Agrario 0,01;
- 22) Comune di Vione foglio 21 particella 503 Superficie 146 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,30 Reddito Agrario 0,26;
- 23) Comune di Vione foglio 21 particella 504 Superficie 28 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,06 Reddito Agrario 0,05;
- 24) Comune di Vione foglio 21 particella 506 Superficie 12 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,02 Reddito Agrario 0,02;
- 25) Comune di Vione foglio 21 particella 532 Superficie 198 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,41 Reddito Agrario 0,36;
- 26) Comune di Vione foglio 21 particella 533 Superficie 238 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,49 Reddito Agrario 0,43;
- 27) Comune di Vione foglio 21 particella 534 Superficie 176 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,36 Reddito Agrario 0,32;
- 28) Comune di Vione foglio 21 particella 535 Superficie 106 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,22 Reddito Agrario 0,19;
- 29) Comune di Vione foglio 21 particella 536 Superficie 21 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,04 Reddito Agrario 0,04;
- 30) Comune di Vione foglio 21 particella 507 Superficie 36 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,07 Reddito Agrario 0,07;
- 31) Comune di Vione foglio 21 particella 509 Superficie 49 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,10 Reddito Agrario 0,09;
- 32) Comune di Vione foglio 21 particella 510 Superficie 139 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,29 Reddito Agrario 0,25;
- 33) Comune di Vione foglio 21 particella 511 Superficie 38 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,08 Reddito Agrario 0,07;
- 34) Comune di Vione foglio 21 particella 48 Superficie 86 mq. Qualità Prato Classe 3 Reddito Domenicale 0,18 Reddito Agrario 0,13;
- 35) Comune di Vione foglio 21 particella 538 Superficie 23 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,05 Reddito Agrario 0,04;



- 36) Comune di Vione foglio 21 particella 46 Superficie 85 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,18 Reddito Agrario 0,15;
- 37) Comune di Vione foglio 21 particella 91 Superficie 530 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 1,09 Reddito Agrario 0,96;
- 38) Comune di Vione foglio 21 particella 505 Superficie 49 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,10 Reddito Agrario 0,09;
- 39) Comune di Vione foglio 21 particella 513 Superficie 348 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,72 Reddito Agrario 0,63;
- 40) Comune di Vione foglio 21 particella 514 Superficie 292 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,60 Reddito Agrario 0,53;
- 41) Comune di Vione foglio 21 particella 520 Superficie 23 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,05 Reddito Agrario 0,04;
- 42) Comune di Vione foglio 21 particella 521 Superficie 399 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,82 Reddito Agrario 0,72;
- 43) Comune di Vione foglio 21 particella 522 Superficie 9 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,02 Reddito Agrario 0,02;
- 44) Comune di Vione foglio 21 particella 523 Superficie 49 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,10 Reddito Agrario 0,09;
- 45) Comune di Vione foglio 21 particella 524 Superficie 6 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,01 Reddito Agrario 0,01;
- 46) Comune di Vione foglio 21 particella 525 Superficie 4 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,01 Reddito Agrario 0,01;
- 47) Comune di Vione foglio 21 particella 530 Superficie 224 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,46 Reddito Agrario 0,40;
- 48) Comune di Vione foglio 21 particella 531 Superficie 16 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,03 Reddito Agrario 0,03;
- 49) Comune di Vione foglio 21 particella 537 Superficie 47 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,10 Reddito Agrario 0,06;
- 50) Comune di Vione foglio 21 particella 539 Superficie 78 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,16 Reddito Agrario 0,14;
- 51) Comune di Vione foglio 21 particella 540 Superficie 1 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,01 Reddito Agrario 0,01;
- 52) Comune di Vione foglio 21 particella 541 Superficie 10 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,02 Reddito Agrario 0,02;
- 53) Comune di Vione foglio 21 particella 542 Superficie 48 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,10 Reddito Agrario 0,09;
- 54) Comune di Vione foglio 21 particella 550 Superficie 304 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,63 Reddito Agrario 0,55;
- 55) Comune di Vione foglio 21 particella 551 Superficie 106 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 0,22 Reddito Agrario 0,19;
- 56) Comune di Vione foglio 21 particella 556 Superficie 483 mq. Qualità Seminativo Classe 3 Reddito Domenicale 1,00 Reddito Agrario 0,87;
- 57) VOLUMETRIA ACQUISITA IN COMUNE DI VIONE (BS) catasto fabbricati: foglio 21 particella 557 /87 (da verificare in fase edificatoria) in forza dell'atto notaio Gregorini in Edolo del 27.01.2017 rep. 122342 racc. 39882 registrato a Breno il 23.02.2017 nr. 7683/1t

**Quota di proprietà:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede a XXXXXXXX (BS) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

**Diritto di proprietà:**

Piena Proprietà 1/1

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti, anche se la scheda catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Brescia non riporta nessuna delle aperture presenti ne gli ingressi dei vari locali.

### **Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vione non si è reperito alcun documento attestante la costruzione né relativo a successivi interventi sulla struttura in esame, pertanto si può confermare che le stesse sono state edificate ante 1967.

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

Nessun titolo.

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

La conformità dei titoli abilitativi edilizi, in quanto fabbricato edificato ante 1967, mai stato oggetto di interventi successivi.

### **Verifica della titolarità**

E' stata accertata la piena titolarità dei beni in capo alla XXXXXXXXXXXXX SRL da verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Breno

### **Gravami**

Si sono riscontrati i seguenti gravami in capo ai beni in oggetto.

**ISCRIZIONE** CONSERVATORIA DI BRENO DEL 30.10.2019 AI NR. 6150/815 PER IPOTECA VOLONTARIA - ATTO NOTAIO GREGORINI GRAZIELLA DI EDOLO DEL 25.10.2019 REPERTORIO NR. 126302/42640 PER UN MUTUO FONDIARIO IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.591.200,00 A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SONDRIO - CODICE FISCALE 00053810149 SU VARI IMMOBILI DI COMPRESI QUELLI IN OGGETTO IN COMUNE DI VIONE;

**ANNOTAZIONE** PRESENTATA IL 20.12.2021 NR. 897/8815 PER RESTRIZIONE DI BENI;

**ANNOTAZIONE** PRESENTATA IL 28.12.2021 NR. 920/9143 PER RESTRIZIONE DI BENI;

**ISCRIZIONE** PRESENTATA IL 18.11.2019 NR. 867/6547 CONCESSIONE MUTUO.

**TRASCRIZIONE** CONSERVATORIA DI BRENO DEL 10.01.2013 AI NR. 291/239 PER CONVENZIONE EDILIZIA - ATTO DOTT. CARLO MERICO DI VIONE DEL 27.12.2012 REPERTORIO NR. 838 PER CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI VIONE PER EDIFICAZIONE LOTTIZZAZIONE "LA SCALETTA" IN COMUNE DI VIONE CON SCADENZA IN DATA 26.12.2022 RINNOVABILE PER ACCETTAZIONE DELLE PARTI;

### **Riepilogo Controllo documentale**

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia ad esclusione delle opere mancanti a completamento della convenzione e di finitura delle strutture.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.  
Gli immobili sono di proprietà degli esecutati.

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Non vi sono spese condominiali arretrate e future.

Esistono Servitù di passaggio sulla corte anche se non definiti da appositi atti notarili;

Non esistono Vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni ad esclusione del completamento delle indicazioni contenute nella convenzione del PL SCALETTA ed in particolare il Comune di Vione specifica che la relativa convenzione urbanistica è scaduta in data 27/12/2022, ma per la medesima risulta applicabile la proroga automatica di tre anni (nuova scadenza 27/12/2025) prevista dall'art. 10, comma 4-bis, della legge 11/09/2020, n. 120 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16/07/2020, n. 76, recante «misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (decreto semplificazioni); nelle norme tecniche di attuazione del vigente p.g.t.

#### **Accertamenti - indagini**

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Breno atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Vione atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

#### **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"**

##### **Basi del valore**

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

**Valore lotto euro 630.000,00**

#### **LOTTO 4**

PARTICELLE IN COMUNE DI VIONE (BS) sezione urbana NCT foglio 21 particella 552 sub 12 abitazione e sub 36 box per un totale di Euro 60.000,00 abitazione e 15.000,00 box

**Valore lotto euro 75.000,00**

**Valore in asta euro 90.000,00**

**LOTTO 5 (già assegnato)**

- Omissis -

**LOTTO 6 (già assegnato)**

- Omissis -

**LOTTO 7(già assegnato)**

- Omissis -

## **RIEPILOGO**

**LOTTO1 (già assegnato)**

**LOTTO 2**

IMMOBILI IN COMUNE DI VEZZA D'OGGIO (BS)

Valore lotto euro 190.000,00

**LOTTO 3**

IMMOBILI IN COMUNE DI VIONE (BS)

Valore lotto euro 630.000,00

**LOTTO 4**

IMMOBILI IN COMUNE DI VIONE (BS)

Valore lotto euro 75.000,00

**LOTTO 5 (già assegnato)**

**LOTTO 6 (già assegnato)**

**LOTTO 7 (già assegnato)**

Geom. Mazzoli Pietro

