

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 394/2024

Promossa da:

OMISSIS S.P.A.

contro

OMISSIS e OMISSISG.E.: **Dott. Gianluigi Canali**Perito esperto: **Arch. Clara Belleri**

PREMESSA

(Verbale di giuramento e conferimento incarico allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 13.11.2024 quale perito esperto, accettava formalmente l'incarico in data 20.11.2024 di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Isorella (BS), come meglio di seguito identificate. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17.12.2024 alle ore 09,30, con sopralluogo e relativo e necessario rilievo fotografico.

La documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione attuale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e identificazione pregressa;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, e il calcolo del valore locativo del bene;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- l'indicazione se è possibile vendere il bene in più lotti e nel caso si provveda alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni;

- la determinazione del valore del bene e i costi, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

- eventuale stato di occupazione, diritti di terzi gravanti sui beni, lo stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualunque tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo;

- nel caso di costruzioni abusive determini il valore del terreno o del sedime su cui sorge la costruzione abusiva, si determini il costo delle opere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale

per il ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.
- 2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

In merito alle proprietà di **Omissis** nato a Brescia il 28/07/1961:

- la quota intera di proprietà, inerente l'unità individuata al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. NCT, Fg.9 **Particella 143 Sub.2**, è pervenuta a **Omissis** in virtù di atto di compravendita del 17.10.2006, Notaio Paolo Volta, n. di rep. 7287/747 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Brescia il 16.11.2006 ai numeri Reg. Part. 35455, Reg. Gen. 61944;

- la quota intera di proprietà, inerente l'unità individuata al **Catasto Terreni**, Fg.9 **Particella 142**, è pervenuta a **Omissis** in virtù di atto di compravendita del 07.09.2001, Notaio Gerolamo Calini, n. di rep. 94380 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 14.09.2001 ai numeri Reg. Part. 21315 Reg. Gen. 33204;

In merito alle proprietà di **Omissis** nato a Montichiari (BS) il

09/11/1965:

- la quota intera di proprietà, inerente le unità individuate al **Catasto Terreni**, Fg.5 **Particella 325 e Particella 369**, è pervenuta a **Omissis** in virtù di atto di compravendita del 08.09.1989, Notaio Luigi Lechi n. di rep. 957397 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 06.10.1989 ai numeri Reg. Part. 19271 Reg. Gen. 28000.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa, planimetrie catastali,, visure catastali storiche allegati alla lettera B, rilievo fotografico allegato alla lettera C)

Proprietà di Omissis- Fg.9 **Particella 143 Sub.2**

La proprietà, in oggetto, è ubicata a Isorella (BS), in vicolo dei Grilli n.34, nel centro storico del paese. La particella, come sopra identificata, consiste in una porzione di terreno, catastalmente identificato come Area Urbana, adibita a giardino privato all'interno di un complesso edilizio costituito da una cascina ristrutturata con corte e piscina. Presenta una superficie di circa mq 274. L'accesso al bene pignorato avviene esclusivamente attraverso la corte privata, di altra proprietà, come si può notare dal rilievo fotografico.

Per questo motivo, non avendo accesso diretto alla strada pubblica, costituisce *area interclusa*, in quanto circondata da fondi appartenenti ad altri e non gravati da servitù di passaggio.

Fg.9 Particella 142

La porzione di terreno, come sopra identificata è catastalmente classificata come Vigneto, ma attualmente, come si evince dal rilievo fotografico, si trova in condizione di terreno incolto. Il fondo misura 2 are 60 ca (260 mq). Come nel caso del bene precedente (mapp.143, sub.2) il mapp.142 è ubicato all'interno del complesso edilizio, senza accesso diretto sulla strada ed è chiuso tra i fabbricati di altra proprietà (mapp.141-118-119-120) lungo il lato nord e il giardino del complesso con piscina (mapp.520). Per questo motivo, non avendo accesso diretto alla strada pubblica, costituisce *area interclusa*, in quanto circondata da fondi appartenenti ad altri e non gravati da servitù di passaggio.

Proprietà di Omissis - Fg.5 Particella 325, Part.369

Le porzioni di terreno sopra identificate sono ubicate lungo la strada provinciale n.37 nel tratto Isorella–Calvisano. Si tratta di due fondi contigui, in prossimità dell'albergo "Villa Francesca", di altra proprietà (mapp.23) ma attualmente gestito dal sig. Omissis. Misurano rispettivamente 2 are 34 ca (234 mq) il mapp.325, e 25 are 98ca (2.598 mq) il mapp.369. Catastalmente sono censiti come Seminativo Irriguo, di fatto utilizzati come spazi parcheggio per l'albergo e prato.

A questo proposito si segnala che in occasione del primo sopralluogo con il tecnico del custode, si ha avuto accesso ai suddetti terreni da un viale con

ingresso dalla SP 37. Il viale corre parallelamente alla strada in direzione dell'albergo e appartiene al mapp.368, di altra proprietà.

In occasione del successivo sopralluogo, il 29.04.2025, per una segnalazione pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella, la sottoscritta ha verificato che il viale è stato recintato lungo il confine nord tra il mapp.369 e il suddetto mapp.368, bloccando quindi il transito sul mapp.368. Per permettere l'accesso all'albergo dalla SP è stata realizzata, senza richiesta di autorizzazione alla Provincia, un'apertura carrabile sul mapp.369 di proprietà di Omissis.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto sono così censiti:

1. Proprietà di Omissis

Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana N.C.T., **Foglio 9, mapp.143, sub.2**, P. T, cat. F/1, cons. 274 mq, R.C. nessuna;

Catasto Terreni:

- **Foglio 9, part.142**, vigneto, classe U, cons.2are 60ca, Reddito Dominicale € 3,83, Reddito Agrario € 1,88.

2. Proprietà di Omissis

Catasto Terreni:

- **Foglio 5, part.325**, Seminativo Irriguo, classe 2, cons.02 are 34 ca, Reddito Dominicale € 2,36, Reddito Agrario € 2,18;

- **Foglio 5, part.369**, Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 25 are 98 ca, Reddito Dominicale € 26,16, Reddito Agrario € 24,15.

CONFINI mappali

I suddetti mappali presentano i seguenti confini, come da mappa e Catasto, di seguito riportati:

Foglio 9 Mapp.143 sub.2

- A Nord sub.1 stesso mappale (di altra proprietà), a Ovest mapp.520 (di altra proprietà), a Sud e Est mapp.147 (altra proprietà);

Foglio 9 Mapp.142

- a Nord mapp.li 118-119-120 (altra proprietà) e Est mapp.143 sub.1 (altra proprietà) a Sud mapp.520 (altra proprietà), a Ovest mapp.141 (altra proprietà);

Foglio 5 Mapp.325

- a Nord e Ovest mapp.369 (stessa proprietà), a Est SP 37, a Sud mapp.323 (altra proprietà);

Foglio 5 Mapp.369

- a Nord mapp.368 (altra proprietà), a Est SP 37, a Sud mapp.325 (stessa proprietà) e 362 (altra proprietà), a Ovest mapp.336.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Ispezione Ipotecaria e note allegate alla lettera D)

Gli immobili oggetto di pignoramento, come sopra identificati risultano di proprietà nella quota intera del sig. Omissis nato a Brescia il 28.07.1961, e del sig. Omissis nato a Montichiari (BS) il 09.11.1965.

Nello specifico le proprietà di **Omissis** ubicate in Omissis nel ventennio presentano la seguente provenienza:

part.143, sub.2

- la proprietà individuata al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. NCT **Fg.9, part.143, sub.2** è stata acquistata da Omissis in forza di atto di compravendita in data 17.10.2006, di repertorio n.7287/747 Notaio Paolo Volta, trascritto a Brescia il 16.11.2006 ai nn. Reg. Gen. 61944 e Reg. Part.35455, venduta da Omissis nata a Leno (BS) il 30.03.1978 per la piena proprietà;

- con atto di compravendita in data 07.04.2004 n.27711 di repertorio Notaio Claudio Mor, trascritto a Brescia in data 26.04.2004, ai nn. 11968., la sig. Omissis acquisiva l'intera proprietà dell'area in oggetto;

part.142

- la proprietà individuata al Catasto Terreni **Fg.9, part.142** è stata acquistata da Omissis, in forza di atto di compravendita in data 07.09.2001, di repertorio n.94180 Notaio Gerolamo Calini, trascritto a Brescia il 14.09.2001 ai nn. Reg. Gen. 21315 e Reg. Part.35455, dai sig.ri al tempo proprietari nella quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno:

Omissis,

Omissis,

Omissis

Omissis

Nello specifico le proprietà di **Omissis** nel ventennio presentano la seguente provenienza:

- le proprietà individuate al Catasto Terreni, Fg.5, part.325 e part.369, è

stata acquistata da Omissis in forza di atto di compravendita in data 08.09.1989, di repertorio n.57397, Reg. Part. 19271 Reg. Gen. 28000, venduto da Santi Luciano, nato a Milano (MI) il 07.12.1941.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 17.03.2015 reg. part.1307 e reg.gen.8553**, a favore di OMISSIS con sede in Vestone (BS), contro Omissis nato a Brescia il 28.07.1961 e Omissis nato a Montichiari (BS) il 09.11.1965, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Brescia in data 02.03.2015 rep. 1463/2015,

la suddetta ipoteca grava su tutte le proprietà:

- **annotazione n.2067** del 02.04.2024 (restrizione di beni)

- **annotazione n.7461** del 09.12.2024 (restrizione di beni);

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27.04.2024 reg. part. 5580 e reg. gen. 33758**, a favore di OMISSIS con sede in Carpi (MO) contro di OMISSIS& C. SNC cod. fisc.01546650175, con sede a Isorella (BS) e contro Omissis nato a Brescia il 28.07.1961, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Modena il 21.05.2024 di rep.2564/2024,

la suddetta ipoteca grava sulle sole proprietà di Omissis(mapp.143 sub.2 e 142).

TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia il 02.10.2024 reg. part. 29957, reg.gen.43113**, a favore di BCC NPLS 2022 SRL, con sede in

Conegliano (TV) contro Omissis nato a Brescia (BS) il 28.07.1961 e
Omissis nato a Montichiari (BS) il 09.11.1965 Pubblico Ufficiale: Uff.
Giudiziario di Brescia rep.8174/2024 del 24.09.2024,

il suddetto pignoramento grava su tutte le proprietà oggetto di causa.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle
planimetrie catastali.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

C) STATO DI POSSESSO

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

1) la quota intera di proprietà, inerente **l'unità individuata al Fig.9, mapp.143 sub.2 e Fig.9, mapp.142 è pervenuta a Omissis**, per atto di compravendita del 17.10.2006 rep. 7287/747 Notaio Paolo Volta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 16.11.2006 al Reg. Gen. n. 61942 e Reg. Part. n.35455.

2) la quota intera di proprietà, inerente **l'unità individuata al Fig.5, mapp.325 e Fig.5, mapp.369 è pervenuta a Omissis**, per atto di compravendita del 08.09.1989 rep. 57397 Notaio Luigi Lechi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 06.10.1989 al Reg.Gen. 28000 e Reg. Part.19271.

Ciò è accaduto anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con data 02.10.2024.

2) Non risultano contratti di locazione o di comodato inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE:

Il **valore locativo** delle proprietà, presenta la seguente quantificazione:

Si è valutato di applicare al valore degli immobili la percentuale di locazione, come da listino immobiliare, nei valori medi, pari a 1,30 %.

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 15.285,00 x 1,30 % = **€/anno 198,70 arrotondato a 199,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 199,00/anno : 12 mesi = **€/mese 16,58 arrotondato a 16,60**

VALORE LOCATIVO MENSILE sub.1:	€ x mese 16,60
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub.16:	€ x anno 199,00

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione, ad esclusione di:

- **Vincolo Ambientale paesaggistico:** le proprietà del sig. Omissis (fg.9 mapp.142-143 sub.2) ricadono in area interessata da Vincolo Ambientale paesaggistico (150 m) area di 'rispetto acqua pubblica Naviglio inferiore di Isorella,' (art. 29 NTA);
- **'Fasce di rispetto stradali':** le proprietà del sig. Omissis (fg.5 mapp.325-369) ricadono in area di 'Fasce di rispetto stradali esterne al nuovo centro abitato' (art.39.1 NTA).

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(CDU allegato alla lettera E)

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti gli immobili oggetto della

presente perizia, si evince che il Comune di Isorella (BS), in forza dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del C.C. n. 26 del 20.07.2009 e pubblicato sul BURL, bollettino n.3 del 20.01.2010,
- 1° variante parziale al Piano delle regole e dei servizi del PGT, pubblicata sul BURL N.21 DEL 21.05.2014;
- rettifica delle NTA del PGT, pubblicata sul BURL n.46 del 12.11.2014;
- richiamata la LR 28.11.2014 n.31,
- 2° variante al PGT approvata con DCC n.49 del 28.11.2017 e pubblicata sul BURL N.2 DEL 10.01.2018;
- 3° variante al PGT vigente (1° variante al Documento di Piano) ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., approvata con Delibera di C.C. n.13 del 30.03.2022 e pubblicata sul BURL n.35 del 31.08.2022;
- 4° variante puntuale al Piano delle Regole – Stralcio PA03 del PGT vigente, ai sensi della LR n.12/2005 e s.m.i., con Delibera di C.C. n.34 del 25.06.2024 e pubblicata sul BURL n.35 del 28.08.2024;
- la modifica del Reticolo idrico Minore e Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, pubblicato sul BURL n.45, del 04.11.2025;

classifica i mappali oggetto di stima nel seguente modo:

Foglio 9 mapp.142-143

“ambiti residenziali consolidati a bassa densità” art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;

interessato da **“Vincolo ambientale paesaggistico 150 m – rispetto acqua pubblica Naviglio Inferiore di Isorella”**.

Foglio 5 mapp.325-369

Parte “ambiti residenziali consolidati ad alta densità” art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;

Parte “ambiti ad alta incidenza di verde privato” art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;

interessato da **“Fasce di rispetto stradali esterne al nuovo centro abitato”**, art.39.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

- **“ambiti residenziali consolidati a bassa densità”** art.29

Si tratta di ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una bassa densità e dalla presenza significativa di spazi pertinenziali a giardino. In questo ambito sono ammesse anche destinazioni turistiche (strutture ricettive alberghiere e non alberghiere), direzionali, commerciali (esercizi di vicinato e media distribuzione di vendita) e servizi.

- **“Vincolo ambientale paesaggistico 150 m – rispetto acqua pubblica Naviglio Inferiore di Isorella”**

Per quanto concerne il **mapp.142**, esso rientra completamente nella fascia di rispetto dell’acqua pubblica del Naviglio Inferiore di Isorella, all’interno della quale è vietata qualsiasi edificazione fuori terra, trovandosi a una distanza inferiore a 150 m dal corso d’acqua. Per questo motivo il mappale non potrebbe essere edificabile nemmeno modificando la destinazione d’uso, da vigneto ad area edificabile.

Il **sub.2 del mapp.143** è ubicato appena al di fuori della fascia di rispetto, trovandosi a circa 155/160 m di distanza dal Naviglio, tuttavia anche se questa porzione di giardino cambiasse destinazione e diventasse edificabile,

le sue esigue dimensioni e l'obbligatoria distanza dagli edifici circostanti (NTA) di 10 m la renderebbe difficilmente adatta all'edificabilità.

- **“Ambiti residenziali consolidati ad alta densità”**

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza, caratterizzati da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino. Il Piano mira a migliorare il patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la sostituzione di episodi anomali. Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione, caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani. Sono ammesse destinazioni residenziali, turistico ricettive (alberghiere e non alberghiere), direzionale, commerciale (esercizi di vicinato e di media distribuzione), di servizi. Non sono ammesse destinazioni agricole e produttive ad esclusione delle attività di artigianato.

I **mapp. 325 e 369** ricadono in tale ambito per una superficie molto esigua, al punto che le indicazioni edilizie hanno scarsa rilevanza.

- **“Ambiti ad alta incidenza di verde privato”**

Sono parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato, prevalentemente pertinenziale alla destinazione residenziale. Sono ammesse destinazioni residenziali ma esclusivamente extra agricole e servizi, quali attrezzature per il tempo libero e culturali, parcheggi pubblici e verde pubblico. Non sono ammesse tutte le altre destinazioni. La maggior parte della superficie dei due mappali in oggetto (325 -369) ricade in tale ambito.

- **“Fasce di rispetto stradali esterne al nuovo centro abitato”**

Entrambi i mappali, in quanto adiacenti alla SP 37 “Isorella-Fascia D'Oro” ricadono nella fascia di rispetto stradale. La strada è classificata nelle NTA come “Strada di tipo C Extraurbana Secondaria” e, in quanto tale, la fascia

di rispetto non permette alcuna edificazione fuori terra, da computarsi dal confine di proprietà a 10 m o 30 m a seconda della zona urbanistica di appartenenza. Nel caso specifico la fascia si estende fino a 30m.

Pertanto la zona eventualmente edificabile, in considerazione della fascia di rispetto, della distanza dagli edifici esistenti (di altra proprietà) e dai confini di altra proprietà diventa talmente esigua da non avere rilevanza.

PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella non si sono reperite pratiche edilizie sui terreni oggetto di causa.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

2) I beni "non sono comodamente divisibili" in quanto la loro divisione è resa poco funzionale date le esigue dimensioni dei singoli mappali, la natura degli stessi (fondi interclusi) in particolar modo per quanto riguarda i mapp. 142 e 143 sub.2 di omissis.

Per quanto riguarda i mapp.325 e mapp.369, lungo la SP 37, valgono le stesse considerazioni sopra enunciate, infatti costituiscono fondi interclusi e come si evince dalla documentazione agli atti, se pur di dimensioni maggiori, ricadono entrambe in buona parte nella fascia di rispetto della SP 37.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile

valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

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

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

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

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

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze

non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

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

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

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

I beni pignorati sono ubicati nel comune di Isorella, piccolo comune di circa 4.000 abitanti della bassa Bresciana, con economia prevalentemente agricola e territorio pianeggiante. Le due proprietà di Omissis (fg. 9 mapp.142 e mapp.143 sub.2) sono ubicate all'interno di una proprietà privata chiusa da due cancelli pedonali (n.32 e n.36) e un cancello carraio (n.34), nel nucleo centrale del paese. La proprietà consta in un cascinale ristrutturato, ad uso residenziale, con corte pavimentata centrale e ampio giardino con piscina. La proprietà di Omissis è costituita da una porzione di tale giardino, non delimitata da recinzioni (mapp.143 sub.2), in prossimità della corte centrale; l'altra porzione (mapp.142), attualmente in condizione di abbandono - come

si evince dal rilievo fotografico- anch'essa non delimitata, si trova verso il fondo del giardino lungo il confine a nord. Come già esplicito, entrambi i mappali non hanno accesso diretto alla strada pubblica, costituiscono quindi *aree intercluse*, in quanto circondate da fondi appartenenti ad altri e non gravati da servitù di passaggio.

Le due proprietà di Omissis (fg.5 mapp.369 e mapp.325) sono invece ubicate lungo la strada SP 37 "Isorella -Fascia d'oro"; si tratta di due mappali contigui, catastalmente censiti come Seminativo Irriguo, di fatto utilizzati in parte come spazi parcheggio per l'albergo e in parte a prato. Come già esposto, l'accesso ai suddetti terreni avveniva da un viale alberato, con ingresso dalla SP 37, che corre parallelamente alla strada in direzione dell'albergo (nel mappale 368). La sottoscritta ha verificato che il viale è stato recintato lungo il confine nord tra il mapp.369 e il suddetto mapp.368, bloccando quindi il transito sul mapp.368. Per permettere l'accesso all'albergo dalla SP 37 è stata realizzata sul mapp.369 di proprietà di Omissis un'apertura per l'accesso carraio. La Provincia di Brescia, contattata in merito, riferisce che la suddetta nuova apertura non solo non è stata autorizzata, ma riveste un carattere di pericolosità a causa della scarsa visuale sulla strada. Per questo abuso il proprietario del mappale dovrà pagare una sanzione e ripristinare lo stato dei luoghi, per un costo di circa 1.000,00 €. Anche in questo caso i due mappali non avrebbero un accesso diretto alla strada pubblica, costituendo quindi *aree intercluse*, in quanto circondate da fondi appartenenti ad altri e non gravati da servitù di passaggio.

Premesso ciò, per quanto riguarda la valutazione dei terreni, si è calcolato

quanto segue:

- in merito ai mappali 143 sub.2 e 142, in considerazione delle esigue dimensioni, dell'ubicazione all'interno di in una proprietà privata, dell'inaccessibilità dei luoghi, del fatto che ricadono nella fascia di rispetto del reticolo idrico dell'acqua pubblica del Naviglio Inferiore di Isorella, fatti che concorrono ad una esigua appetibilità sul mercato, si è ritenuto corretto assimilarli ad un'area agricola classificata come Prato, secondo le tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia (annualità 2023, in vigore ad oggi) dell'Agenzia delle Entrate, con un valore di 39.100 €/Ha;
- in merito ai mappali 325 e 369, in considerazione dell'ubicazione, della inaccessibilità dei luoghi, del fatto che ricadono ampiamente in fascia di rispetto stradale, del fatto che pur essendo accatastati come Seminativi Irrigui sono di fatto utilizzati come parcheggio e prato, si è ritenuto corretto assimilarli ad un'area agricola classificata come Seminativo non irriguo secondo le tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia (annualità 2023, in vigore ad oggi) dell'Agenzia delle Entrate, con un valore di 46.900 €/Ha.

Pertanto si calcola:

mapp.143 sub. 2

Valore prato/ha 39.100 = Valore/mq 3,91

Superficie: 274 mq

Valore di mercato: 274,00 mq x 3,91 €/mq = € 1.071,34

arrotondato a € 1.000,00

TOTALE valore di mercato mapp .143 sub.2 € 1.000,00

mapp.142

Valore prato/ha 39.100 = Valore/mq 3,91

Superficie: 260 mq

Valore di mercato: 260,00 mq x 3,91 €/mq = € 1.016,60

arrotondato a € 1.000,00

TOTALE valore di mercato mapp .142 € 1.000,00

mapp.325

Valore seminativo/ha 46.900 = Valore/mq 4,69

Superficie: 234 mq

Valore di mercato: 234,00 mq x 4,69 €/mq = € 1.097,46

arrotondato a € 1.100,00

TOTALE valore di mercato mapp. 325 € 1.100,00

mapp.369

Valore seminativo/ha 46.900 = Valore/mq 4,69

Superficie: 2.598 mq

Valore di mercato: 2.598,00 mq x 4,69 €/mq = € 12.184,62

arrotondato a € 12.185,00

TOTALE valore di mercato mapp. 369 € 12.185,00

Totale valore del lotto

(fg.9 mapp.143 sub2- mapp.142, Fg.5 mapp.325-mapp.369):

€1.000,00+€1.000,00+€1.100,00+€12.185,00 = €15.285,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	€ 15.285,00
---------------------------------------	--------------------

-Decurtazioni per il pagamento di sanzione e opere di ripristino:

€ 1.000,00

TOTALE € 15.185,00 – € 1.000,00 = € 14.285,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 14.285,00
-----------------------------------------------------------------------	--------------------

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 15.185,00 – (€ 15.185,00 X 15%) = **€ 12.907,25**

Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
 Alla lettera B: Estratto mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche;

- “ C: Rilievo fotografico,;
- “ D: Ispezioni Ipotecarie e note
- “ E: CDU

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.



Brescia, 01.06.2025