

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INTEGRATO ED AGGIORNATO IN DATA 01.02.2025
(con integrazioni ed aggiornamenti in colore rosso)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 564/2022

Giudice dell'esecuzione:

Dott. BRUNO SIMONETTA

Anagrafica:

Creditore procedente:

██████████
con sede in ██████████ (██████)
Via ██████████, n. ██████

Codice Fiscale e Partita IVA: ██████████
e per essa:

██
in persona del procuratore speciale ██████████
con sede in ██████████ (██████)
Via ██████████, n. ██████

Codice Fiscale e Partita IVA: ██████████

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. ALBERTO CRIVELLI
con Studio in MILANO (MI)
Via Boito, n.8

Tel + 39 02 89096518 --- Fax +39 02 8900396
Pec: acrivelli@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

██████████ ██████████
Nata a ██████████ (██████) il ██████████
E residente in ██████████ (██████)
Via ██████████, n. ██████
Codice Fiscale: ██████████

Esperto incaricato:

Geom. RONCHI OSVALDO
Piazza Alpini, n.28
25052 – PIANCOGNO (BS)

Codice Fiscale RNC SLD 65S19 B157Y

Tel +39 329 9870898
Fax ----
E-Mail studio.ronchiosvaldo@gmail.com
Pec osvaldo.ronchi@geopec.it

Iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Prov. di BS al n.3802
Iscritto all'Albo dei C.T.U. c/o Tribunale di Brescia al n. 100



Timbro e firma

Date:

Nomina dell'esperto 18.01.2023
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento 01.02.2023
 Conferimento dell'incarico d'integrazione della perizia 30.10.2024
 Istanza di proroga inviata il
 Data di consegna del rapporto di valutazione 07.05.2023
 Data di consegna dell'integrazione della perizia
 Prorogata al
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita 06.06.2023
 Prorogata al

Identificazione dei lotti:

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica: **Comune di Borno (Bs)**
Località "Bernina"

- ☐ **Intera proprietà dell'appezzamento di terreno costituito dall'insieme dei seguenti mappali:**

Fg.25 (ex Fg.1) Catasto Terreni:

- Mappale n.6208 di 117 mq.
 - Mappale n.6209 di 326 mq.
 - Mappale n.6212 di 572 mq.
 - Mappale n.6213 di 49 mq.
 - Mappale n.6214 di 605 mq.
 - Mappale n.6215 di 7 mq.
 - Mappale n.6216 di 17 mq.
 - Mappale n.6217 di 346 mq.
 - Mappale n.6218 di 50 mq.
 - Mappale n.6220 di 90 mq.
 - Mappale n.6222 di 60 mq.
 - Mappale n.6223 di 98 mq.
 - Mappale n.6224 di 48 mq.
 - Mappale n.6225 di 12 mq.

Superficie catastale complessiva 2.397 mq.

in unico blocco, nei confini catastali individuati nell'ex foglio n.1 (ora fogli n.25 e n.26) della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6221 fg.25, mappale n.6234 fg.26, mappale n.6253 fg.26, mappale n.6251 fg.26, mappale n.6246 fg.26, strada comunale, mappale n.4787 fg.25, mappale n.6200 fg.25, mappale n.6201 fg.25, mappale n.6199 fg.25, mappale n.6203 fg.25, mappale n.6210 fg.25, mappale n.6211 fg.25, mappale n.6202 fg.25, mappale n.6206 fg.25, mappale n.6207 fg.25, ancora mappale n.6206 fg.25, mappale n.6204 fg.25 e mappale n.6219 fg.25.

Ubicazione Borno (Bs), Località "Bernina"

Identificativi catastali Catasto Terreni di Borno: **Fg.25 (ex Fg.1)**
Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225

Quota di proprietà 1000/1000
 Diritto di proprietà Proprietà

(... continua ...)

Divisibilità degli immobili **SI**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 157.170,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 141.453,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	XXX			

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale	☐ Si	---
Conformità edilizia	☐ Si	---
Conformità titolarità	☐ Si	---

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili non occupati (attualmente a disposizione del debitore esecutato)	☐ Si	---
Spese condominiali arretrate	---	☐ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami (vedere relazione)	---	☐ No
Particolari vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici (Cfr. relazione ed all.to CDU)	☐ Si	---

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative (terreni non delimitati da confini)	---	☐ Si
--	-----	------------------------------------

LOTTO NR. 02

Descrizione sintetica: **Comune di Borno (Bs)**
Località "Bernina"

- ☐ **Intera proprietà dell'appezzamento di terreno costituito dall'insieme dei seguenti mappali:**

Fg.25 (ex Fg.1) Catasto Terreni:

- Mappale n.6226 di **31 mq.**

Superficie catastale complessiva 31 mq.

nei confini catastali individuati nell'ex foglio n.1 (ora fogli n.25 e n.26) della mappa del C.T del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6228 fg.25, mappale n.6231 fg.26, mappale n.6233 fg.26, mappale n.6234 fg.26, mappale n.6221 fg.25 e mappale n.6227 fg.25.

Ubicazione **Borno (Bs), Località "Bernina"**

Identificativi catastali **Catasto Terreni di Borno: Fg.25 (ex Fg.1)**
Mappale n.6226

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 2.170,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 1.953,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale	☐ Si	---
Conformità edilizia	☐ Si	---
Conformità titolarità	☐ Si	---

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile non occupato (attualmente a disposizione del debitore esecutato)	☐ Si	---
Spese condominiali arretrate	---	☐ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami (vedere relazione)	---	☐ No
Particolari vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici (Cfr. relazione ed all.to CDU)	☐ Si	---

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative (terreno non delimitato da confini)	---	☐ Si
--	-----	------------------------------------

LOTTO NR. 03

Descrizione sintetica: **Comune di Borno (Bs)**
Località "Bernina"

- ☐ **Intera proprietà dell'appezzamento di terreno costituito dall'insieme dei seguenti mappali:**

Fg.26 (ex Fg.1) Catasto Terreni:

- Mappale n.6229 di **177 mq.**
- Mappale n.6230 di **236 mq.**

Superficie catastale complessiva **413 mq.**

in unico blocco, nei confini catastali individuati nell'**ex foglio n.1 (ora fogli n.25 e n.26)** della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappali n.793 **fg.26**, mappale n.6238 **fg.26**, mappale n.6278 **fg.26**, mappale n.6235 **fg.26**, mappale n.6232 **fg.26** e n.6231 **fg.26**.

Ubicazione **Borno (Bs), Località "Bernina"**

Identificativi catastali **Catasto Terreni di Borno: Fg.26 (ex Fg.1)**
Mappali n.6229 e n.6230

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **SI**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 28.910,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 26.019,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	XXX			

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale	☐ Si	---
Conformità edilizia	☐ Si	---
Conformità titolarità	☐ Si	---

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili non occupati (attualmente a disposizione del debitore esecutato)	☐ Si	---
Spese condominiali arretrate	---	☐ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami (vedere relazione)	---	☐ No
Particolari vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici (Cfr. relazione ed all.to CDU)	☐ Si	---

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative (terreni non delimitati da confini)	---	☐ Si
--	-----	------------------------------------

I. INDICE

I. Indice	Pag. 1
II. Premesse	Pag. 3
III. L'identificazione degli immobili staggiti, i confini e la divisione in lotti	Pag. 4

□ LOTTO NR.01:

1. Il lotto di vendita	Pag. 14
2. La sommaria descrizione dei beni	Pag. 17
3. La verifica della titolarità	Pag. 19
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 19
5. La rispondenza catastale	Pag. 20
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 20
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 21
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell'area	Pag. 21
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 22
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 25
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	
a) Le formalità	Pag. 27
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 27
b) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 27
c) Altri vincoli	Pag. 27
10. La stima degli immobili:	
a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 27
b) Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 27
c) Il valore del canone di affitto dei beni staggiti	Pag. 29

□ LOTTO NR.02:

1. Il lotto di vendita	Pag. 31
2. La sommaria descrizione dei beni	Pag. 31
3. La verifica della titolarità	Pag. 32
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 33
5. La rispondenza catastale	Pag. 33
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 34
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 34
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell'area	Pag. 34
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 35
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 38

(... continua ...)

9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	
a) Le formalità	Pag. 40
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 40
c) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 40
d) Altri vincoli	Pag. 40
10. La stima degli immobili:	
a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 40
b) Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 42
c) Il valore del canone di affitto dei beni staggiti	Pag. 42

□ **LOTTO NR.03:**

1. Il lotto di vendita	Pag. 44
2. La sommaria descrizione dei beni	Pag. 44
3. La verifica della titolarità	Pag. 45
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 46
5. La rispondenza catastale	Pag. 46
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 47
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 47
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell'area	Pag. 47
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 48
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 51
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	
a) Le formalità	Pag. 53
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 53
c) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 53
d) Altri vincoli	Pag. 53
10. La stima degli immobili:	
a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 53
b) Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 55
c) Il valore del canone di affitto dei beni staggiti	Pag. 55

IV. Conclusioni	Pag. 56
V. Elenco degli allegati alla relazione di stima	Pag. 58



TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*

ES. IMM.: n.564/2022

Promossa da: [REDACTED]
e per essa [REDACTED] (creditore procedente)

Contro: Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato)

Intervenuti ...: =====



PERIZIA INTEGRATA ED AGGIORNATA IN DATA 01.02.2025
(con integrazioni ed aggiornamenti in colore rosso)



II. PREMESSE

Il sottoscritto **RONCHI Geom. OSVALDO**, libero professionista con Studio Tecnico in Piancogno, Fraz. Piamborno, Piazza Alpini n.28, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.3802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia al n.100,

A SEGUITO

- ☐ della propria nomina a C.T.U. (Esperto per la stima dei beni pignorati) nell'esecuzione immobiliare in questione avvenuta in data 18 gennaio 2023 con decreto dell'Ill.mo G.O.P. delegato dell'esecuzione Dott.ssa LIANA ZACCARA;
- ☐ del proprio giuramento avvenuto in data 01 febbraio 2023 contestualmente all'accettazione dell'incarico di stima dei beni staggiti fornendo risposta ai quesiti giudiziali esposti nel relativo decreto;
- ☒ del successivo incarico dato dall'Ill.mo G.E. al sottoscritto C.T.U. con provvedimento giudiziale del 30.10.2024 per integrare la perizia depositata sulla base delle osservazioni presentate dal Creditore Procedente;

ESAMINATA

la documentazione contenuta nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare "de quo" depositato presso la competente cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e controllata la completezza dei documenti di cui al secondo comma dell'art.567 C.C.;

ESEGUITI

gli opportuni accertamenti, le necessarie misurazioni e gli accessi presso i pubblici uffici estraendo copia dei documenti ritenuti necessari;

ACQUISITE

le necessarie informazioni in misura sufficiente a poter rispondere in modo completo ed esaustivo alle richieste formulate;

EFFETTUATO

Alla presenza dell'incaricata dal custode giudiziario n.1 (un) sopralluogo presso gli immobili staggiti il **01 marzo 2022**, nel corso del quale è stato possibile accedere agli stessi verificandone "de visu" le precipue caratteristiche, acquisendo documentazione fotografica,



E PIU' IN PARTICOLARE IN MERITO ALLA RICHIESTA INTEGRAZIONE

- **Constatato** come nel Comune di Borno, successivamente alla data di deposito della precedente perizia (27.03.2023), vi sono state delle significative variazioni urbanistiche e catastali che possono essere così riassunte:

a) In ambito urbanistico:

1. **L'APPROVAZIONE DEFINITIVA** della variante al P.G.T. denominata "*Variante n.01/2017*" con Delibera C.C. n.02/2022 del 11.01.2022;
2. **LA RIAPPROVAZIONE DEFINITIVA** della variante al P.G.T. denominata "*Variante n.01/2017*" con Delibera C.C. n.34/2022 del 11.10.2022 a seguito di correzioni/integrazioni richiesta dalla Regione Lombardia, pubblicata sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi – n.14 del 05.04.2023 e, di conseguenza, l'entrata in vigore da tale data del solo nuovo strumento urbanistico, da allora non più operante in regime di salvaguardia con il precedente;
3. **L'ADOZIONE** della variante alle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) denominata "*NTA PdR 2024*" con Delibera C.C. n.17/2024 del 17/06/2024 pubblicata sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi – n.28 del 10.07.2024 e, di conseguenza, da tale data, l'entrata in vigore delle nuove Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) operanti in regime di salvaguardia con le precedenti;
4. **L'APPROVAZIONE DEFINITIVA** della variante alle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) denominata "*NTA PdR 2024*" con Delibera C.C. n.32/2024 del 28/10/2024 pubblicata sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi – n.50 del 11.12.2024 e, di conseguenza, l'entrata in vigore da tale data delle sole nuove Norme Tecniche Attuative (N.T.A.), da allora non più operanti in regime di salvaguardia con le precedenti.

b) In ambito catastale:

1. **IL RIORDINO FONDIARIO DEL 12.12.2024 DA DATABASE TOPOGRAFICO/ORTO-FOTO n.415407.1/2024** (Pratica n.BS0415407 in atti dal 13.12.2024) effettuato dall'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate che ha comportato la variazione degli identificativi catastali dei terreni staggit e della superficie catastale di alcuni di questi;

- **Richiesto** all'Ufficio Tecnico Comunale di Borno un nuovo certificato di destinazione urbanistico;
- **Avuto un colloquio** con il redattore della variante alle N.T.A. (Dott. Arch. Claudio Nodari) in merito all'effettivo impatto di queste ultime sulla vigente variante n.1/2017 del P.G.T.;
- **Effettuate nuovamente** tutte le visure catastali (attuali e storiche) degli immobili staggit;
- **Preso atto** delle modifiche che, di fatto, tali variazioni hanno apportato all'identificazione ed alla stima valoriale dei beni staggit dalla procedura esecutiva in questione così come più avanti esplicitate;

REDIGE

LA SEGUENTE RELAZIONE DI STIMA

che, completa dei relativi allegati, sostituisce la precedente
telematicamente depositata
presso la competente cancelleria del Tribunale il 27 marzo 2023

III. L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LA DIVISIONE IN LOTTI (comprensiva dei confini e dei dati catastali):

I beni staggit, **negli atti della procedura**, risultano essere così individuati:

- a) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di: **BORNO (BS)**
Codice del Comune: **B054**
Fg. n.: **1 (uno)** ora **25 (venticinque)**
Mappale n.: **6208 (seimiladuecentotto)**
Qualità: **Seminativo**
Classe: **2**
Superficie catastale: **113 mq.** ora **117 mq.**
Reddito Dominicale: **Euro 0,41** ora **Euro 0,42**
Reddito Agrario: **Euro 0,29** ora **Euro 0,30**

- b) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di: **BORNO (BS)**
Codice del Comune: **B054**
Fg. n.: **1 (uno)** ora **25 (venticinque)**
Mappale n.: **6209 (seimiladuecentonove)**
Qualità: **Seminativo**
Classe: **2**
Superficie catastale: **313 mq.** ora **326 mq.**
Reddito Dominicale: **Euro 1,13** ora **Euro 1,18**
Reddito Agrario: **Euro 0,81** ora **Euro 0,84**

- c) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di: **BORNO (BS)**
Codice del Comune: **B054**
Fg. n.: **1 (uno)** ora **25 (venticinque)**
Mappale n.: **6212 (seimiladuecentododici)**
Qualità: **Seminativo**
Classe: **2**
Superficie catastale: **582 mq.** ora **572 mq.**
Reddito Dominicale: **Euro 2,10** ora **Euro 2,07**
Reddito Agrario: **Euro 1,50** ora **Euro 1,48**

- d) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di: **BORNO (BS)**
Codice del Comune: **B054**
Fg. n.: **1 (uno)** ora **25 (venticinque)**
Mappale n.: **6213 (seimiladuecentotredici)**
Qualità: **Seminativo**
Classe: **2**
Superficie catastale: **47 mq.** ora **49 mq.**
Reddito Dominicale: **Euro 0,17** ora **Euro 0,18**
Reddito Agrario: **Euro 0,12** ora **Euro 0,13**

- e) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di: **BORNO (BS)**
Codice del Comune: **B054**
Fg. n.: **1 (uno)** ora **25 (venticinque)**

(... continua ...)

(... continua ...)

Mappale n. : 6214 (seimiladuecentoquattordici)
Qualità : Seminativo
Classe : 2
Superficie catastale : 585 mq.
Reddito Dominicale : Euro 2,11
Reddito Agrario : Euro 1,51

- f) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : BORNO (BS)
Codice del Comune : B054
Fg. n. : 1 (uno)
Mappale n. : 6215 (seimiladuecentoquindici)
Qualità : Seminativo
Classe : 2
Superficie catastale : 6 mq.
Reddito Dominicale : Euro 0,02
Reddito Agrario : Euro 0,02

ora 25 (venticinque)

ora 7 mq.
ora Euro 0,03
ora Euro 0,02

- g) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : BORNO (BS)
Codice del Comune : B054
Fg. n. : 1 (uno)
Mappale n. : 6216 (seimiladuecentosedici)
Qualità : Seminativo
Classe : 2
Superficie catastale : 17 mq.
Reddito Dominicale : Euro 0,06
Reddito Agrario : Euro 0,04

ora 25 (venticinque)

ora 17 mq.
ora Euro 0,06
ora Euro 0,04

- h) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : BORNO (BS)
Codice del Comune : B054
Fg. n. : 1 (uno)
Mappale n. : 6217 (seimiladuecentodiciassette)
Qualità : Seminativo
Classe : 2
Superficie catastale : 340 mq.
Reddito Dominicale : Euro 1,23
Reddito Agrario : Euro 0,88

ora 25 (venticinque)

ora 346 mq.
ora Euro 1,25
ora Euro 0,89

- i) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : BORNO (BS)
Codice del Comune : B054
Fg. n. : 1 (uno)
Mappale n. : 6218 (seimiladuecentodiciotto)
Qualità : Seminativo
Classe : 2

ora 25 (venticinque)

(... continua ...)

ASTE
GIUDIZIARIE® (... continua ...)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie catastale : **50 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,18**
Reddito Agrario : **Euro 0,13**

ora **50 mq.**
ora **Euro 0,18**
ora **Euro 0,13**

- j) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **6220 (seimiladuecentoventi)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **90 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,33**
Reddito Agrario : **Euro 0,23**

ora **25 (venticinque)**

ora **90 mq.**
ora **Euro 0,33**
ora **Euro 0,23**

- k) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **6222 (seimiladuecentoventidue)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**
Superficie catastale : **55 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,16**
Reddito Agrario : **Euro 0,11**

ora **25 (venticinque)**

ora **60 mq.**
ora **Euro 0,17**
ora **Euro 0,12**

- l) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **6223 (seimiladuecentoventitre)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**
Superficie catastale : **94 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,27**
Reddito Agrario : **Euro 0,19**

ora **25 (venticinque)**

ora **98 mq.**
ora **Euro 0,28**
ora **Euro 0,20**

- m) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **1 (uno)**
Mappale n. : **6224 (seimiladuecentoventiquattro)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**
Superficie catastale : **46 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,13**
Reddito Agrario : **Euro 0,10**

ora **25 (venticinque)**

ora **48 mq.**
ora **Euro 0,14**
ora **Euro 0,10**

n) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	1 (uno)	ora 25 (venticinque)
Mappale n.	6225 (seimiladuecentoventicinque)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	11 mq.	ora 12 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,03	ora Euro 0,03
Reddito Agrario	Euro 0,02	ora Euro 0,02

Quanto sopra – in unico blocco per gli interi mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225 – nei confini catastali individuati **nell'ex foglio n.1 (ora fogli n.25 e n.26)** della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6221 **fg.25**, mappale 6234 **fg.26**, mappale n.6253 **fg.26**, mappale n.6251 **fg.26**, mappale n.6246 **fg.26**, strada comunale, mappale n.4787 **fg.25**, mappale n.6200 **fg.25**, mappale n.6201 **fg.25**, mappale n.6199 **fg.25**, mappale n.6203 **fg.25**, mappale n.6210 **fg.25**, mappale n.6211 **fg.25**, mappale n.6202 **fg.25**, mappale n.6206 **fg.25**, mappale n.6207 **fg.25**, ancora mappale n.6206 **fg.25**, mappale n.6204 **fg.25** e mappale n.6219 **fg.25**.

o) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	1 (uno)	ora 25 (venticinque)
Mappale n.	6226 (seimiladuecentoventisei)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	34 mq.	ora 31 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,10	ora Euro 0,09
Reddito Agrario	Euro 0,07	ora Euro 0,06

Quanto sopra – in unico blocco per l'intero mappale n.6226 – nei confini catastali **nell'ex foglio n.1 (ora fogli n.25 e n.26)** della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6228 **fg.25**, mappale n.6231 **fg.26**, mappale n.6233 **fg.26**, mappale n.6234 **fg.26**, mappale n.6221 **fg.25** e mappale n.6227 **fg.25**.

p) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	1 (uno)	ora 26 (ventisei)
Mappale n.	6229 (seimiladuecentoventinove)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	158 mq.	ora 177 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,45	ora Euro 0,50
Reddito Agrario	Euro 0,33	ora Euro 0,37

q) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)
Codice del Comune	B054

(... continua ...)

(... continua ...)

Fg. n.	: 1 (uno)	ora 26 (ventisei)
Mappale n.	: 6230 (seimiladuecentotrenta)	
Qualità	: Seminativo	
Classe	: 3	
Superficie catastale	: 232 mq.	ora 236 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,66	ora Euro 0,67
Reddito Agrario	: Euro 0,48	ora Euro 0,49

Quanto sopra – in unico blocco per gli interi mappali n.6229 e 6230 – nei confini catastali individuati nell'ex foglio n.1 (ora foglio n.26) della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappali n.793 fg.26, mappale n.6238 fg.26, mappale n.6278 fg.26, mappale n.6235 fg.26, mappale n.6232 fg.26 e mappale n.6231 fg.26.

OSSERVAZIONI:

Si ritiene che i documenti catastali in cui vengono individuati e graficamente rappresentati i beni staggiati a seguito del riordino fondiario da database topografico/ortofoto n.415573.1/2024 (Prot. n.BS0415573 del 12.12.2024 in atti dal 13.12.2024), come d'altronde a suo tempo anche i precedenti, possano di fatto identificare in modo sufficientemente corretto gli immobili in questione e, pertanto, che gli attuali dati catastali possano essere direttamente e correttamente utilizzati nella formazione dei lotti di vendita che si intendono formare ed adoperare per la vendita dei beni.

Ciò nonostante, comunque, nel prosieguo della presente perizia di stima, gli identificativi catastali dei singoli beni staggiati assumono un significato puramente indicativo mentre i LOTTI DI VENDITA – così come costituiti dai singoli immobili – diventano a tutti gli effetti i nuovi ed unici veri oggetti della vendita.

Più precisamente:

☐ LOTTO NR.01:

a) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel catasto terreni di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6208 (seimiladuecentotto)	
Qualità	: Seminativo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 117 mq.	ex 113 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,42	ex Euro 0,41
Reddito Agrario	: Euro 0,30	ex Euro 0,29

b) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel catasto terreni di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6209 (seimiladuecentonove)	
Qualità	: Seminativo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 326 mq.	ex 313 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 1,18	ex Euro 1,13
Reddito Agrario	: Euro 0,84	ex Euro 0,81

c) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6212 (seimiladuecentododici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 572 mq.	ex 582 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 2,07	ex Euro 2,10
Reddito Agrario	: Euro 1,48	ex Euro 1,50

d) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6213 (seimiladuecentotredici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 49 mq.	ex 47 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,18	ex Euro 0,17
Reddito Agrario	: Euro 0,13	ex Euro 0,12

e) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6214 (seimiladuecentoquattordici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 605 mq.	ex 585 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 2,19	ex Euro 2,11
Reddito Agrario	: Euro 1,56	ex Euro 1,51

f) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6215 (seimiladuecentoquindici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 7 mq.	ex 6 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,03	ex Euro 0,02
Reddito Agrario	: Euro 0,02	ex Euro 0,02

g) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)

(... continua ...)

(... continua ...)

Mappale n. : **6216 (seimiladuecentosedici)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **17 mq.** ex **17 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,06** ex **Euro 0,06**
Reddito Agrario : **Euro 0,04** ex **Euro 0,04**

h) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6217 (seimiladuecentodiciassette)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **346 mq.** ex **340 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 1,25** ex **Euro 1,23**
Reddito Agrario : **Euro 0,89** ex **Euro 0,88**

i) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6218 (seimiladuecentodiciotto)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **50 mq.** ex **50 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,18** ex **Euro 0,18**
Reddito Agrario : **Euro 0,13** ex **Euro 0,13**

j) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6220 (seimiladuecentoventi)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **90 mq.** ex **90 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,33** ex **Euro 0,33**
Reddito Agrario : **Euro 0,23** ex **Euro 0,23**

k) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “*Bernina*”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6222 (seimiladuecentoventidue)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**

(... continua ...)

Superficie catastale	: 60 mq.	ex	55 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,17	ex	Euro 0,16
Reddito Agrario	: Euro 0,12	ex	Euro 0,11

l) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)		
Codice del Comune	: B054		
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex	1 (uno)
Mappale n.	: 6223 (seimiladuecentoventitre)		
Qualità	: Seminatoivo		
Classe	: 3		
Superficie catastale	: 98 mq.	ex	94 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,28	ex	Euro 0,27
Reddito Agrario	: Euro 0,20	ex	Euro 0,19

m) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)		
Codice del Comune	: B054		
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex	1 (uno)
Mappale n.	: 6224 (seimiladuecentoventiquattro)		
Qualità	: Seminatoivo		
Classe	: 3		
Superficie catastale	: 48 mq.	ex	46 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,14	ex	Euro 0,13
Reddito Agrario	: Euro 0,10	ex	Euro 0,10

n) Terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)		
Codice del Comune	: B054		
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex	1 (uno)
Mappale n.	: 6225 (seimiladuecentoventicinque)		
Qualità	: Seminatoivo		
Classe	: 3		
Superficie catastale	: 12 mq.	ex	11 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,03	ex	Euro 0,03
Reddito Agrario	: Euro 0,02	ex	Euro 0,02

Quanto sopra elencato ai punti dalla a) alla n) – in unico blocco per gli interi mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225 – nei confini catastali individuati nei **fogli n.25 e n.26 (ex foglio n.1)** della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6221 **fg.25**, mappale 6234 **fg.26**, mappale n.6253 **fg.26**, mappale n.6251 **fg.26**, mappale n.6246 **fg.26**, strada comunale, mappale n.4787 **fg.25**, mappale n.6200 **fg.25**, mappale n.6201 **fg.25**, mappale n.6199 **fg.25**, mappale n.6203 **fg.25**, mappale n.6210 **fg.25**, mappale n.6211 **fg.25**, mappale n.6202 **fg.25**, mappale n.6206 **fg.25**, mappale n.6207 **fg.25**, ancora mappale n.6206 **fg.25**, mappale n.6204 **fg.25** e mappale n.6219 **fg.25**.

□ **LOTTO NR.02:**

- a) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6226 (seimiladuecentoventisei)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	31 mq.	ex 34 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,09	ex Euro 0,10
Reddito Agrario	Euro 0,06	ex Euro 0,07

Quanto sopra elencato al p.to o), per l'intero mappale n.6226 nei confini catastali individuati nei fogli n.25 e n.26 (ex foglio n.1) della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6228 fg.25, mappale n.6231 fg.26, mappale n.6233 fg.26, mappale n.6234 fg.26, mappale n.6221 fg.25 e mappale n.6227 fg.25.

□ **LOTTO NR.03:**

- a) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. Bernina, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	26 (ventisei)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6229 (seimiladuecentoventinove)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	177 mq.	ex 158 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,50	ex Euro 0,45
Reddito Agrario	Euro 0,37	ex Euro 0,33

- b) **Terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	26 (ventisei)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6230 (seimiladuecentotrenta)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	236 mq.	ex 232 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,67	ex Euro 0,66
Reddito Agrario	Euro 0,49	ex Euro 0,48

Quanto sopra elencato ai punti p) e q) – in unico blocco per gli interi mappali n.6229 e 6230 – nei confini catastali individuati nel foglio n.26 (ex foglio n.1) della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappali n.793 fg.26, mappale n.6238 fg.26, mappale n.6278 fg.26, mappale n.6235 fg.26, mappale n.6232 fg.26 e n.6231 fg.26.

Per ogni ulteriore precisazione al riguardo, si rimanda a quanto meglio specificato negli allegati elaborati grafici, nella documentazione fotografica, negli atti di provenienza, nella documentazione catastale e nel certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni.

(Cfr. Allegati n.02, n.03, n.04, n.05 e n.06).

LOTTO NR.01

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

☐ LOTTO NR.01:

- a) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6208 (seimiladuecentotto)	
Qualità	Seminativo	
Classe	2	
Superficie catastale	117 mq.	ex 113 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,42	ex Euro 0,41
Reddito Agrario	Euro 0,30	ex Euro 0,29

- b) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6209 (seimiladuecentonove)	
Qualità	Seminativo	
Classe	2	
Superficie catastale	326 mq.	ex 313 mq.
Reddito Dominicale	Euro 1,18	ex Euro 1,13
Reddito Agrario	Euro 0,84	ex Euro 0,81

- c) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6212 (seimiladuecentododici)	
Qualità	Seminativo	
Classe	2	
Superficie catastale	572 mq.	ex 582 mq.
Reddito Dominicale	Euro 2,07	ex Euro 2,10
Reddito Agrario	Euro 1,48	ex Euro 1,50

- d) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6213 (seimiladuecentotredici)	
Qualità	Seminativo	
Classe	2	
Superficie catastale	49 mq.	ex 47 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,18	ex Euro 0,17
Reddito Agrario	Euro 0,13	ex Euro 0,12

- e) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6214 (seimiladuecentoquattordici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 605 mq.	ex 585 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 2,19	ex Euro 2,11
Reddito Agrario	: Euro 1,56	ex Euro 1,51

- f) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6215 (seimiladuecentoquindici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 7 mq.	ex 6 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,03	ex Euro 0,02
Reddito Agrario	: Euro 0,02	ex Euro 0,02

- g) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6216 (seimiladuecentosedici)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 17 mq.	ex 17 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,06	ex Euro 0,06
Reddito Agrario	: Euro 0,04	ex Euro 0,04

- h) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	: 6217 (seimiladuecentodiciassette)	
Qualità	: Seminatoivo	
Classe	: 2	
Superficie catastale	: 346 mq.	ex 340 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 1,25	ex Euro 1,23
Reddito Agrario	: Euro 0,89	ex Euro 0,88

- i) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)	
Codice del Comune	: B054	
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex 1 (uno)

(... continua ...)

(... continua ...)

Mappale n. : **6218 (seimiladuecentodiciotto)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **50 mq.** ex **50 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,18** ex **Euro 0,18**
Reddito Agrario : **Euro 0,13** ex **Euro 0,13**

j) Intera proprietà del terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6220 (seimiladuecentoventi)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **2**
Superficie catastale : **90 mq.** ex **90 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,33** ex **Euro 0,33**
Reddito Agrario : **Euro 0,23** ex **Euro 0,23**

k) Intera proprietà del terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6222 (seimiladuecentoventidue)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**
Superficie catastale : **60 mq.** ex **55 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,17** ex **Euro 0,16**
Reddito Agrario : **Euro 0,12** ex **Euro 0,11**

l) Intera proprietà del terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6223 (seimiladuecentoventitre)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**
Superficie catastale : **98 mq.** ex **94 mq.**
Reddito Dominicale : **Euro 0,28** ex **Euro 0,27**
Reddito Agrario : **Euro 0,20** ex **Euro 0,19**

m) Intera proprietà del terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di : **BORNO (BS)**
Codice del Comune : **B054**
Fg. n. : **25 (venticinque)** ex **1 (uno)**
Mappale n. : **6224 (seimiladuecentoventiquattro)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **3**

(... continua ...)

(... continua ...)

Superficie catastale	: 48 mq.	ex	46 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,14	ex	Euro 0,13
Reddito Agrario	: Euro 0,10	ex	Euro 0,10

n) Intera proprietà del terreno ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	: BORNO (BS)		
Codice del Comune	: B054		
Fg. n.	: 25 (venticinque)	ex	1 (uno)
Mappale n.	: 6225 (seimiladuecentoventicinque)		
Qualità	: Seminativo		
Classe	: 3		
Superficie catastale	: 12 mq.	ex	11 mq.
Reddito Dominicale	: Euro 0,03	ex	Euro 0,03
Reddito Agrario	: Euro 0,02	ex	Euro 0,02

Quanto sopra elencato ai punti dalla a) alla n) – in unico blocco per gli interi mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225 – nei confini catastali individuati nei **fogli n.25 e n.26 (ex foglio n.1)** della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6221 **fg.25**, mappale 6234 **fg.26**, mappale n.6253 **fg.26**, mappale n.6251 **fg.26**, mappale n.6246 **fg.26**, strada comunale, mappale n.4787 **fg.25**, mappale n.6200 **fg.25**, mappale n.6201 **fg.25**, mappale n.6199 **fg.25**, mappale n.6203 **fg.25**, mappale n.6210 **fg.25**, mappale n.6211 **fg.25**, mappale n.6202 **fg.25**, mappale n.6206 **fg.25**, mappale n.6207 **fg.25**, ancora mappale n.6206 **fg.25**, mappale n.6204 **fg.25** e mappale n.6219 **fg.25**.

2. LA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

La località “Bernina” in cui sono ubicati i terreni facenti parte del presente lotto di vendita, si trova appena al di sotto dell’abitato di Borno ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che con veicoli dall’omonima strada comunale (Via Bernina).

L’appezzamento in questione, catastalmente identificato con i mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225 **del foglio 25 (ex foglio 1)** del Catasto Terreni del Comune di Borno, è ubicato in località “Bernina” ed è accessibile, sia a piedi che con veicoli dalla limitrofa viabilità comunale.

La strana conformazione del fondo, però, nel rispetto delle limitrofe altrui proprietà, consente solamente ai terreni di cui ai mappali n.6208, n.6209, n.6220 e ad una parte del terreno di cui al mappale n.6212 di potere essere liberamente raggiunti dalla vicina Via Bernina da macchine agricole di grandi dimensioni mentre, a tutti i restanti, di poterlo essere solo a piedi o con piccoli mezzi agricoli.

Il fondo, costituito dall’unione di tutti i sopra elencati mappali contermini, è bene esposto e coltivato a prato, non è recintato, ha forma fortemente irregolare, giacitura leggermente inclinata e superficie catastale complessiva **attualmente** pari a **2.397** mq..

L’appezzamento di terreno in questione, che come detto ha forma alquanto irregolare, è costituito dalla unione di numerosi mappali di piccola e piccolissima dimensione che sono stati tutti originati dal Tipo di Frazionamento Prot. n.3917 del 12.02.2007.

Quest’ultimo, quando redatto, doveva servire (insieme a quello Prot. n.4020 del 13.02.2007) come base operativa per potere rendere fattibile la costituzione di una parte dei lotti edificabili e della viabilità interna di un vecchio Piano Attuativo che, però, seppure approvato dall’amministrazione comunale, non è mai stato oggetto di perfezionamento mediante convenzionamento fra gli allora proprietari dei terreni ed il Comune e, di conseguenza, rimasto incompiuto è poi inevitabilmente scaduto.

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare “*de visu*” che sui terreni in questione – che sono tutti coltivati a prato, hanno l’erba ben tagliata e sono stati concimati di recente – sono liberi da immobili di qualsivoglia grandezza e/o fattura.

Come si può evincere dall’allegato certificato di destinazione urbanistica **Prot. n.14427** rilasciato dal Comune di Borno in data **27.11.2024 (Cfr. Allegato n.06)**, l’area facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.01**) viene così classificata dai vigenti strumenti urbanistici:

- Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)
Mappali n.6208, n.6209, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225:
- **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**
con **Classe III di fattibilità** a seguito dell’approvazione dello Studio Geologico
- Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)
Mappale n.6212:
- **In parte in Zona AT – Ambito di trasformazione produttivo AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**
- **In parte in Zona E1 – Zona agricola di rispetto dell’abitato e verde di connessione precisando che la parte agricola è inserita in fascia di rispetto del depuratore.**
con **Classe III di fattibilità** a seguito dell’approvazione dello Studio Geologico

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.01**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti gli immobili in questione così come desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici precisando per ogni mappale le superfici catastali degli stessi che ricadono nelle diverse zone omogenee dei due distinti strumenti urbanistici (P.G.T. e Variante):

- **LOTTO NR.01:**
Rif.: Catasto Terreni – **Fg.25 (ex Fg.1)**
Mappali nn.6208, 6209, 6212, 6213, 6214, 6215, 6216, 6217, 6218, 6220, 6222, 6223, 6224 e 6225
Quota proprietà: 1/1

TERRENO

Tabella A1)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Categoria e Classe	Sup. Cat.	1.a Variante PGT	
					AT 06	E1 c.v.d.
01	25	6208	Seminativo – Cl.2	117 mq.	117 mq.	---
02	25	6209	Seminativo – Cl.2	326 mq.	326 mq.	---
03	25	6212	Seminativo – Cl.2	572 mq.	395 mq.	177 mq.
04	25	6213	Seminativo – Cl.2	49 mq.	49 mq.	---
05	25	6214	Seminativo – Cl.2	605 mq.	605 mq.	---
06	25	6215	Seminativo – Cl.2	7 mq.	7 mq.	---
07	25	6216	Seminativo – Cl.2	17 mq.	17 mq.	---
08	25	6217	Seminativo – Cl.2	346 mq.	346 mq.	---
09	25	6218	Seminativo – Cl.2	50 mq.	50 mq.	---
10	25	6220	Seminativo – Cl.2	90 mq.	90 mq.	---
11	25	6222	Seminativo – Cl.2	60 mq.	60 mq.	---
12	25	6223	Seminativo – Cl.3	98 mq.	98 mq.	---
13	25	6224	Seminativo – Cl.3	48 mq.	48 mq.	---
14	25	6225	Seminativo – Cl.3	12 mq.	12 mq.	---
SUPERFICI TOTALI				2.397 mq.	2.220 mq.	177 mq.

In cui: c.v.d.= con vincolo di rispetto del depuratore

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DELLA TITOLARITA':

Dall'analisi delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano – Notaio in Corleone – il 03 gennaio 2023, risulta che **la Sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unica proprietaria di tutti gli immobili staggiti con la presente procedura esecutiva e, dunque, anche di tutti quelli facenti parte del presente lotto di vendita**, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- **Successione legittima apertasi in data 03.07.2008 in morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED],** come da dichiarazione di successione registrata a Breno (Bs) in data 01.07.2009 al n.290/216/9 e trascritta a Breno (Bs) il 17/03/2010 ai n.ri 1835 R.G./1329 R.P. **con cui la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] (debitore esecutato) – fra l'altro – è divenuta proprietaria anche della quota indivisa di 2/20 degli immobili in questione** (Rif.: **ex Fg.1 C.T. ora Fg.25 C.T.** – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225, n.6226; **ex Fg.1 C.T. ora Fg.26 C.T.** – Mappali n.6229 e n.6230);
- **Atto di donazione di quote indivise, divisione ereditaria con conguagli ed accettazione tacita di eredità in data 03.12.2011 Rep. n.82505/31231 Notaio Dott. Alberto Broli,** trascritto a Breno (Bs) in data 15.12.2011 ai n.ri 7872-7873-7874 R.G./5882-5883-5884 R.P. **con cui la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] (debitore esecutato) – fra l'altro – è divenuta anche assegnataria delle ulteriori quote indivise dei beni in** (Rif.: **ex Fg.1 C.T. ora Fg.25 C.T.** – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225, n.6226; **ex Fg.1 C.T. ora Fg.26 C.T.** – Mappali n.6229 e n.6230) **fino ad allora detenute dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED],** e, dunque, l'unica proprietaria di tutti i beni staggiti.

Più precisamente, quindi, **alla data 13 febbraio 2023** (giorno in cui sono effettuate le ispezioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno), il debitore esecutato **risultava essere l'unico proprietario di tutti gli immobili staggiti e, pertanto, anche di quelli facenti parte del presente lotto di vendita** (Rif.: Catasto Terreni di Borno – **ex Fg.1 C.T. ora Fg.25 C.T.** – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225).

(Cfr. Allegato n.05)

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

- **LOTTO NR.01:**
Rif: Catasto Terreni – Fg.25 (ex Fg.1) – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225, n.6226, n.6229 e n.6230.

Dal certificato ENTRATE_AGEDP-BS_REGISTRO_UFFICIALE_40343 del 17-02-2023 rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate con nota PEC del 17 febbraio 2022 è risultato che, a carico del debitore esecutato – in qualità di dante causa – alla data del 17/02/2023 non risultano registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili staggiti.

(Cfr. Allegato n.07)

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito alla presenza dell'incaricata del custode si è potuto constatare che i terreni in questione sono tutti coltivati a prato, hanno l'erba ben tagliata e sono stati concimati di recente.

Per quanto è stato possibile accertare, quindi, gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) risultano essere liberi da contratti preliminari di compravendita e/o di locazione registrati in essere alla data del pignoramento e sono attualmente a disposizione del debitore esecutato.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- a) I terreni staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01 – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226 del **Fg.25** del Catasto Terreni del Comune di Borno), sono **individuati e graficamente indicati nei seguenti documenti catastali**:

- ☐ Tipo di Frazionamento n.3917 del 12.02.2007;
- ☐ **Fg.25** della mappa del catasto terreni del Comune di Borno.

- b) I mappali di cui sopra, alla data delle ultime visure effettuate (08.01.2025) – eseguite successivamente al riordino fondiario da database topografico/ortofoto n.415573.1/2024 (Prot. n.BS0415573 del 12.12.2024 in atti dal 13.12.2024) – erano tutti catastalmente intestati a:

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])
Diritto di: Proprietà per 1/1

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, per quanto concerne il presente lotto di vendita, si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

☐ LOTTO NR.01:

- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6208	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6209	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6212	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6213	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6214	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6215	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6216	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6217	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6218	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6220	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6222	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6223	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6224	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6225	REGOLARE

Da cui si può dedurre che:

- ☐ il LOTTO NR.01 è provvisto della regolarità catastale (Cfr. Allegati n.02 e n.04).

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Borno e da quanto relazionato da quest'ulti-

mo al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sui citati mappali.

Ciò, congiuntamente all'accertata effettiva assenza di immobili edificati sui terreni in questione, porta a concludere quanto segue in merito al presente lotto di vendita (**LOTTO NR.01**):

□ **LOTTO NR.01:**

- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6208	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6209	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6212	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6213	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6214	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6215	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6216	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6217	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6218	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6220	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6222	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6223	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6224	REGOLARE
- Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6225	REGOLARE

E, quindi, che il **LOTTO NR.01** è provvisto della regolarità edilizia-urbanistica.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Gli immobili in questione (terreni) non sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si espone e si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni:

In data 25.11.2024 (Rif.: pratica n. c_b054-524636), tramite il SUE di Vallecamonica si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borno il **Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli (CDU)** di tutti i terreni in questione (Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226 dell'allora Fg.1 C.T. ed attuale Fg.25 C.T., e Mappali n.6229 e n.6230 dell'allora Fg.1 C.T. ed attuale Fg.26 C.T.); successivamente, l'Ufficio ha inviato per via telematica la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.14427 del 27.11.2024) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che, nei vigenti strumenti urbanistici, **le aree staggite ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:**

- **Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)**
Mappali n.6208, n.6209, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e **n.6226:**
 - **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria** con **Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico
- **Ex foglio n.1 (ora foglio n.26)**
Mappali n.6229 e n.6230:
 - **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria** con **Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico
- **Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)**
Mappale n.6212:
 - **In parte in Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**

(...continua...)

(... continua ...)

- **In parte in Zona E1 – Zona agricola di rispetto dell'abitato e verde di connessione precisando che la parte agricola è inserita in fascia di rispetto del depuratore.**

con **Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico

Gli immobili staggiati facenti parte del presente lotto di vendita, pertanto, risultano essere soggetti alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risultano essere compresi e/o classificati.

(Cfr. Allegato n.06)

OSSERVAZIONI:

- ☐ Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto all'UTC di Borno e rilasciato dallo stesso nel periodo intercorrente fra l'adozione delle nuove N.T.A. (17.06.2024) e la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva di queste ultime sul BURL (11.12.2024) in cui si applicavano le misure di salvaguardia.

Già allora, comunque, proprio come oggi, per potere edificare le aree ricomprese nella zona AT – ambito di trasformazione AT 06 Bernina, vigeva – come oggi vige – l'obbligo della preventiva approvazione della Pianificazione Attuativa dell'intero comparto;

- ☐ Nonostante nell'istanza rivolta all'U.T.C. di Borno per ottenere il nuovo certificato di destinazione urbanistica fosse stato espressamente precisato che nel richiesto documento dovevano essere riportati tutti i vincoli amministrativi cui i terreni erano soggetti, nello stesso nulla si trova precisato al riguardo; dalla lettura della cartografia del P.G.T., però, appare del tutto evidente che il mappale n.6230 e parte del mappale n.6229 risultano essere ricompresi nelle “Aree di interesse di Protezione Attenuata” in quanto soggetto a “vincolo ambientale e paesaggistico” a' sensi dell'articolo 142 c.1 lettera c) del D.Lgs.42/2004.

Di tali particolarità si terrà debitamente conto nella successiva fase estimativa.

7. LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dopo aver preso visione degli atti di causa, in data **13 febbraio 2023** si è effettuata la necessaria ispezione telematica presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, rilevando – a nome del debitore esecutato – la presenza delle seguenti formalità:

In ordine cronologico:

a) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1992:

Registro Particolare n.2259 / Registro Generale n.2723
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.62/152 del 11/03/1997
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

b) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/1994:

Registro Particolare n.3129 / Registro Generale n.3722
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

c) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/1994:

Registro Particolare n.5380 / Registro Generale n.6493
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA

(... continua ...)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

d) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2010:

Registro Particolare n.1329 / Registro Generale n.1835

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.290/216 del 01/07/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in BORNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

e) TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/09/2011:

Registro Particolare n.4052 / Registro Generale n.5511

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.382/9990 del 01/07/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in BORNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

f) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2011:

Registro Particolare n.5882 / Registro Generale n.7872

Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in BORNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

g) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2011:

Registro Particolare n.5883 / Registro Generale n.7873

Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in BORNO (BS)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

h) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2011:

Registro Particolare n.5884 / Registro Generale n.7874

Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Immobili siti in BORNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

i) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 07/02/2017:

Registro Particolare n.668 / Registro Generale n.908

Pubblico Ufficiale SAROTTI FRANCESCA – Repertorio n.6326/5457 del 26/01/2017

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

j) ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2017:

Registro Particolare n.916 / Registro Generale n.7267

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.16038 del 20/11/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BORNO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

k) ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018:

Registro Particolare n.558 / Registro Generale n.4571

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio n.7498/2017 del 27/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BORNO (BS)

(... continua ...)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

I) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02.12.2022:

Registro Particolare n.6376 / Registro Generale n.8026

Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI BRESCIA – Repertorio n.10082 del 18/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORNO (BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate è quindi risultato che i beni staggiti, alla data dell'ispezione effettuata (13 febbraio 2023), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

□ LOTTO NR.01:

□ ISCRIZIONE n.7267 R.G. – n.916 R.P. del 05.12.2017

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 20/11/2017 Repertorio n.16038 del TRIBUNALE sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

BETTINESCHI VALERIO nato a OSSIMO (BS) il 24/04/1959

(Cod. Fisc.: BTT VLR 59D24 G179 T)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 60.000,00 (di cui Euro 30.621,28 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226,

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

□ ISCRIZIONE n.4571 R.G. – n.558 R.P. del 27.07.2018

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 27/12/2017 Repertorio n.7498/2017 del TRIBUNALE DI BRESCIA sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO

(Cod. Fisc.: 03 053 920 165)

(Domicilio ipotecario eletto: UBI BANCA – P.ZZA VITTORIO VENETO, 8 – BERGAMO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 260.000,00 (di cui Euro 250.154,66 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226,

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

☐ **TRASCRIZIONE n.8026 R.G. – n.6376 R.P. del 02.12.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
del 18/11/2022 Repertorio n.10082 dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 183 90171)

A favore di:

SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)

(Cod. Fisc.: 05 122 460 263)

(Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA ALFIERI, 1 – CONEGLIANO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230.

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di redazione della stessa, hanno trovato puntuale riscontro anche nella “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò – Notaio in Corleone – il 03 gennaio 2023.

Pertanto, ad eccezione di quelle sopra descritte, alla data del 13.02.2023, sugli immobili staggiti non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Affinché i beni immobili facenti parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR. 01**) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

☐ **LOTTO NR.01:**

☐ **ISCRIZIONE n.7267 R.G. – n.916 R.P. del 05.12.2017**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 20/11/2017 Repertorio n.16038 del TRIBUNALE sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

BETTINESCHI VALERIO nato a OSSIMO (BS) il 24/04/1959

(Cod. Fisc.: BTT VLR 59D24 G179 T)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 60.000,00 (di cui Euro 30.621,28 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

Da cancellare solo per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225.

□ **ISCRIZIONE n.4571 R.G. – n.558 R.P. del 27.07.2018**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 27/12/2017 Repertorio n.7498/2017 del TRIBUNALE DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO

(Cod. Fisc.: 03 053 920 165)

(Domicilio ipotecario eletto: UBI BANCA – P.ZZA VITTORIO VENETO, 8 – BERGAMO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 260.000,00 (di cui Euro 250.154,66 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

Da cancellare solo per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225.

□ **TRASCRIZIONE n.8026 R.G. – n.6376 R.P. del 02.12.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

del 18/11/2022 Repertorio n.10082 dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
DI BRESCIA sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 183 90171)

A favore di:

SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)

(Cod. Fisc.: 05 122 460 263)

(Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA ALFIERI, 1 – CONEGLIANO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230.

Da cancellare solo per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225.

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico

Al riguardo si relaziona quanto segue:

a) Formalità:

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non si è rilevata la presenza di altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Gli oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggit, al riguardo del presente lotto di vendita si può concludere che **non esistono oneri inerenti tale evenienza.**

c) Gli oneri di natura condominiale:

☐ **LOTTO NR.01:**

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggit facenti parte del presente lotto di vendita ed in considerazione delle precipe caratteristiche tipologiche degli stessi (terreni), a carico del debitore esecutato **non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

☐ **LOTTO NR.01:**

Tutti gli immobili staggit facente parte del presente lotto di vendita risultano essere soggetti:

- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risultano essere compresi e/o classificati;
- ai patti e alle condizioni eventualmente precisate negli atti di provenienza degli immobili e alle servitù attive e passive che si possiedono e/o a cui si ha diritto così come fino a qui legittimamente e pacificamente godute.

In particolare, inoltre, una parte del mappale n.6212 – nel vigente P.G.T. – risulta anche essere soggetto ai vincoli connessi alla zona di rispetto del depuratore.

(Cfr.: Allegato n.06 – C.D.U.)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggit:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di terreni non recintati, in assenza di confini certi, si è scelto di utilizzare la superficie catastale dei fondi i cui dati sono riportati nella tabella A1) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agri-

coli Medi per l'anno 2023 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione degli stessi e, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero ed in unico blocco,
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro precipua destinazione urbanistica,
- 5) del fatto che gran parte dell'area si trova in una zona omogenea in cui, ai fini edificatori, vige il preventivo obbligo di Piano Attuativo,
- 6) della loro classificazione idrogeologica e paesistico-ambientale,
- 7) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 8) della loro esposizione e giacitura,
- 9) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 10) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le porzioni di superficie catastale (Sup. Cat.) dei terreni in questione facenti parte delle singole zone urbanistiche omogenee per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni.

Più precisamente:

**Aree in zona AT – ambito di trasformazione AT 06 Bernina
produttivo, artigianato e industria**

70,00 Euro/mq. (Settanta/00 Euro per metro quadro)

Aree in zona E1 – Zona agricola di rispetto dell'abitato e verde di connessione

--- con vincolo area di rispetto del depuratore ---

10,00 Euro/mq. (Dieci/00 Euro per metro quadro)

N.B.: I valori unitari di cui sopra sono rimasti immutati rispetto a quelli già utilizzati a scopo estimativo nella precedente perizia (ora sostituita dalla presente) in quanto le variazioni apportate in abito urbanistico dalle nuove varianti normative hanno comportato irrilevanti modifiche dei parametri utilizzati per la determinazione degli stessi e le condizioni del mercato immobiliare sono rimaste praticamente invariate rispetto a quelle presenti al momento in cui fu redatta la prima perizia (27.03.2023).

E, quindi, procedendo nel calcolo tenendo conto delle piccole variazioni delle superfici catastali dei mappali apportate – a favore di maggiore precisione – dal citato riordino fondiario del 12.12.2024:

☐ **LOTTO NR.01**

(Rif.: Fg.25 C.T. – Intera proprietà dei mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225)

Zone omogenee	Sup.Cat.	x	Valore/mq.	x	Q.ta	=	Valore
Aree in zona AT 06 Bernina	2.220 mq.	x	70 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro 155.400,00
Aree in zona E1 con vincolo di rispetto del depuratore	177 mq.	x	10 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro 1.770,00

Valore totale Euro 157.170,00

Da cui:

☐ **LOTTO NR.01**

(Rif.: **Fg.25** – Intera proprietà dei mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225)

+++ Euro 157.170,00 +++

(Diconsi Euro Centocinquantasettemilacentosettanta/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- ☐ **In relazione a quanto espressamente richiesto dal quesito giudiziale in merito alla dovuta verifica della eventuale indivisibilità degli immobili staggiti qualora questi ultimi siano stati pignorati "pro-quota", si precisa che nel caso in questione, i beni facenti parte del presente lotto di vendita sono stati pignorati per l'intero e quindi, proprio per tale motivo, nulla si precisa al riguardo.**

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

Come richiesto dal quesito giudiziale, in considerazione del fatto che gli immobili staggiti sono di fatto soggetto a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva "de quo", del tipo di pubblicità che verrà dato alla vendita, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto dell'offerta di immobili sul mercato e dell'effettivo andamento delle vendite nelle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

☐ **LOTTO NR.01**

(Rif.: **Fg.25 C.T.** – Intera proprietà dei mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225)

Euro (157.170,00 – 10% x 157.170,00) = Euro 141.453,00

+++ Euro 141.453,00 +++

(Diconsi Euro Centoquarantunomilaquattrocentocinquantatre/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 10% (dieci per cento) dello stesso, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

c) Il valore del canone di affitto dei beni staggiti:

Nel caso in esame si è optato per adottare il criterio di stima di tipo "sintetico per saggio di capitalizzazione" che è quello che meglio si ritiene adattarsi all'analisi che si deve eseguire.

Il più probabile valore di detto saggio, in forza delle ricerche effettuate e dei riscontri ottenuti, per la zona in esame e per il tipo di immobili in questione è risultato essere pari a:

$$r = 1,00\% \text{ (Uno per cento)}$$

Per cui, per il caso in esame, **considerando il valore degli immobili staggiti considerati nell'attuale stato di fatto e stimati come se fossero tutti terreni agricoli coltivati a prato**, si avrà:



□ **LOTTO NR.01:**

(Rif.: **Fg.25 C.T.** – Intera proprietà dei mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224 e n.6225)

2.397 mq. x 10,00 Euro/mq. = Euro 23.970,00
(Euro Ventitremilanovecentosettanta/00)

Da cui, calcolando il canone di affitto annuo (Ca) dato dall'attuale valore di mercato degli immobili (V) moltiplicato per il saggio di capitalizzazione (r) si avrà:

$$Ca = V \times r$$

$$Ca = \text{Euro } 23.970,00 \times 1,00\% = \text{Euro } 239,70$$

Importo che, debitamente arrotondato porta ad un **canone annuo** degli immobili staggiti pari a



+++ Euro 240,00 +++
(Diconsi Euro Duecentoquaranta/00)



LOTTO NR.02

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

☐ LOTTO NR.02:

- a) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. “Bernina”, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	25 (venticinque)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6226 (seimiladuecentoventisei)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	31 mq.	ex 34 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,09	ex Euro 0,10
Reddito Agrario	Euro 0,06	ex Euro 0,07

Quanto sopra elencato al p.to o), per l'intero mappale n.6226 nei confini catastali individuati nei **fogli n.25 e n.26 (ex foglio n.1)** della mappa del C.T. del Comune di Borno e, più precisamente, da Nord in senso orario: mappale n.6228 **fg.25**, mappale n.6231 **fg.26**, mappale n.6233 **fg.26**, mappale n.6234 **fg.26**, mappale n.6221 **fg.25** e mappale n.6227 **fg.25**.

2. LA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

La località “Bernina” in cui è ubicato il terreno facente parte del presente lotto di vendita, si trova appena al di sotto dell'abitato di Borno ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che con veicoli dall'omonima strada comunale (Via Bernina).

L'appezzamento, catastalmente identificato con il mappale n.6226 **del foglio 25 (ex foglio 1)** del Catasto Terreni del Comune di Borno, a piedi dovrebbe essere raggiungibile percorrendo la stradina privata che, come segnato in mappa, lambendo il terreno, congiunge la strada comunale “senza nome” che si trova appena più a monte del fondo con quella comunemente denominata “di Bernina”, posta più a valle.

Nei pressi del terreno, però, non si trova più traccia né della strada privata che lambisce il mappale né della vicina strada comunale “senza nome” e, dunque, succede che per raggiungere il fondo in questione, sia a piedi che con i mezzi agricoli, si devono attraversare terreni di altra proprietà.

Quanto sopra senza trovare in atti alcun riferimento in merito al necessario diritto di passaggio.

Il piccolo fondo, di forma pressoché triangolare, non è coltivato, è oggi interamente coperto da rovi e da fitto bosco ceduo, non è recintato e, bene esposto, ha giacitura inclinata e superficie catastale complessiva **attualmente** pari a **31 mq.**

L'appezzamento di terreno in questione, che come detto ha forma alquanto irregolare, è stato originato dal Tipo di Frazionamento Prot. n.3917 del 12.02.2007.

Quest'ultimo, quando redatto, doveva servire (insieme a quello Prot. n.4020 del 13.02.2007) come base operativa per potere rendere fattibile la costituzione di una parte dei lotti edificabili e della viabilità interna di un vecchio Piano Attuativo che, però, seppure approvato dall'amministrazione comunale, non è mai stato oggetto di perfezionamento mediante convenzionamento fra gli allora proprietari dei terreni ed il Comune e, di conseguenza, rimasto incompiuto è poi inevitabilmente scaduto.

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare “*de visu*” che il terreno in questione – che come detto è interamente coperto da rovi e fitto bosco ceduo – è libero da immobili di qualsivoglia grandezza e/o fattura.

Come si può evincere dall’allegato certificato di destinazione urbanistica **Prot. n.14427** rilasciato dal Comune di Borno in data **27.11.2024** (**Cfr. Allegato n.06**), l’area facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.02**) viene così classificata dai vigenti strumenti urbanistici:

- ☐ **Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)**
Mappale n.6226:
- **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**
con **Classe III di fattibilità** a seguito dell’approvazione dello Studio Geologico

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.02**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti l’immobile in questione così come desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici precisando le superfici catastali dello stesso che ricadono nelle diverse zone omogenee del vigente PGT:

- **LOTTO NR.02:**
Rif.: Catasto Terreni – **Fg.25 (ex Fg.1)**
Mappale n.6226
Quota proprietà: 1/1

TERRENO

N.	Fg. n.	Mappale n.	Categoria e Classe	Sup. Cat.
01	25	6226	Seminativo – Cl.3	31 mq.
SUPERFICIE TOTALE				31 mq.

Tabella A2)

1.a Variante PGT	
AT 06	E1
31 mq.	---
31 mq.	---

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DELLA TITOLARITA’:

Dall’analisi delle visure effettuate presso l’Ufficio Provinciale dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò – Notaio in Corleone – il 03 gennaio 2023, risulta che **la Sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato) è l’unica proprietaria di tutti gli immobili staggiati con la presente procedura esecutiva e, dunque, anche di quello facente parte del presente lotto di vendita**, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- ☐ **Successione legittima apertasi in data 03.07.2008 in morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED]**, come da dichiarazione di successione registrata a Breno (Bs) in data 01.07.2009 al n.290/216/9 e trascritta a Breno (Bs) il 17/03/2010 al n.ri 1835 R.G./1329 R.P. **con cui la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] (debitore esecutato) – fra l’altro – è divenuta proprietaria anche della quota indivisa di 2/20 degli immobili in questione** (Rif.: **ex Fg.1 C.T. ora Fg.25 C.T.** – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226; **ex Fg.1 C.T. ora Fg.26 C.T.** – Mappali n.6229 e n.6230);

☐ **Atto di donazione di quote indivise, divisione ereditaria con conguagli ed accettazione tacita di eredità in data 03.12.2011 Rep. n.82505/31231 Notaio Dott. Alberto Broli, trascritto a Breno (Bs) in data 15.12.2011 ai n.ri 7872-7873-7874 R.G./5882-5883-5884 R.P. con cui la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (debitore esecutato) – fra l'altro – è divenuta anche assegnataria delle ulteriori quote indivise dei beni in questione (Rif.: Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226 ex **Fg.1 C.T. ora Fg.25 C.T.** e Mappali n.6229 e n.6230 ex **Fg.1 C.T. ora Fg.26 C.T.**) fino ad [REDACTED] giti.**

Più precisamente, quindi, **alla data 13 febbraio 2023** (giorno in cui sono effettuate le ispezioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno), il debitore esecutato **risultava essere l'unico proprietario di tutti gli immobili staggiti e, pertanto, anche di quello facente parte del presente lotto di vendita** (Rif.: Catasto Terreni di Borno – **ex Fg.1 C.T. ora Fg.25 C.T.** – Mappale n.6226).
(Cfr. Allegato n.05)

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

- ☐ **LOTTO NR.02:**
Rif.: Catasto Terreni – **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6226.**

Dal certificato ENTRATE_AGEDP-BS_REGISTRO_UFFICIALE_40343 del 17-02-2023 rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate con nota PEC del 17 febbraio 2022 è risultato che, a carico del debitore esecutato – in qualità di dante causa – alla data del 17/02/2023 non risultano registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili staggiti.

(Cfr. Allegato n.07)

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito alla presenza dell'incaricata del custode si è potuto constatare che il terreno in questione non è coltivato ed è interamente coperto da rovi e bosco ceduo.

Per quanto è stato possibile accertare, quindi, l'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02) risulta essere libero da contratti preliminari di compravendita e/o di locazione registrati in essere alla data del pignoramento ed è attualmente a disposizione del debitore esecutato.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- a) Il terreno staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02 – Mappale n.6226 del **Fg.25** del Catasto Terreni del Comune di Borno), è **individuato e graficamente indicato nei seguenti documenti catastali:**
- ☐ **Tipo di Frazionamento n.3917 del 12.02.2007;**
 - ☐ ****Fg.25** della mappa del catasto terreni del Comune di Borno.**

b) Il mappale di cui sopra, alla data delle ultime visure effettuate (08.01.2025) – eseguite successivamente al riordino fondiario da database topografico/ortofoto n.415573.1/2024 (Prot. n.BS0415573 del 12.12.2024 in atti dal 13.12.2024) – era catastalmente intestato a:

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])
Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, per quanto concerne il presente lotto di vendita, si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- ☐ **LOTTO NR.02:**
- **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6226 REGOLARE**

Da cui si può dedurre che:

- ☐ **il LOTTO NR.02 è provvisto della regolarità catastale (Cfr. Allegati n.02 e n.04).**

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Borno e da quanto relazionato da quest'ultimo al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sui citati mappali.

Ciò, congiuntamente all'accertata effettiva assenza di immobili edificati sui terreni in questione, porta a concludere quanto segue in merito al presente lotto di vendita (**LOTTO NR.02**):

- ☐ **LOTTO NR.02:**
- **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6226 REGOLARE**

E, quindi, che **il LOTTO NR.02 è provvisto della regolarità edilizia-urbanistica.**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

L'immobile in questione (terreno) non è soggetto al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si espone e si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni:

In data **25.11.2024** (Rif.: pratica n. c_b054-524636), tramite il SUE di Vallecamonica si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borno il **Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli (CDU)** di tutti i terreni in questione (Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226 dell'allora **Fg.1 C.T. ed attuale Fg.25 C.T.**, e Mappali n.6229 e n.6230 dell'allora **Fg.1 C.T. ed attuale Fg.26 C.T.**); successivamente, l'Ufficio ha inviato per via telematica la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.14427 del **27.11.2024**) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che, nei vigenti strumenti urbanistici, **le aree staggite ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:**

- ☐ **Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)**
Mappali n.6208, n.6209, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226:

(...continua...)

(...continua ...)

- **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria con Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico

- ☐ Ex foglio n.1 (ora foglio n.26)
Mappali n.6229 e n.6230:

- **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria con Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico

- ☐ Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)
Mappale n.6212:

- **In parte in Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**
- **In parte in Zona E1 – Zona agricola di rispetto dell'abitato e verde di connessione precisando che la parte agricola è inserita in fascia di rispetto del depuratore.**

con **Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico

L'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita, pertanto, risulta essere soggetto alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risulta essere compresi e/o classificati.

(Cfr. Allegato n.06)

OSSERVAZIONI:

- ☐ Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto all'UTC di Borno e rilasciato dallo stesso nel periodo intercorrente fra l'adozione delle nuove N.T.A. (17.06.2024) e la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva di queste ultime sul BURL (11.12.2024) in cui si applicavano le misure di salvaguardia.

Già allora, comunque, proprio come oggi, per potere edificare le aree ricomprese nella zona AT – ambito di trasformazione AT 06 Bernina, **vigeva – come oggi vige** – l'obbligo della preventiva approvazione della Pianificazione Attuativa dell'intero comparto;

- ☐ Nonostante nell'istanza rivolta all'U.T.C. di Borno per ottenere il nuovo certificato di destinazione urbanistica fosse stato espressamente precisato che nel richiesto documento dovevano essere riportati tutti i vincoli amministrativi cui i terreni erano soggetti, nello stesso nulla si trova precisato al riguardo; dalla lettura della cartografia del P.G.T., però, appare del tutto evidente che il mappale n.6230 e una piccola parte del mappale n.6229 risultano essere ricompresi nelle “Aree di interesse di Protezione Attenuata” in quanto soggetti a “vincolo ambientale e paesaggistico” a’ sensi dell’articolo 142 c.1 lettera c) del D.Lgs.42/2004.

Di tali particolarità si terrà debitamente conto nella successiva fase estimativa.

7. LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dopo aver preso visione degli atti di causa, in data **13 febbraio 2023** si è effettuata la necessaria ispezione telematica presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, rilevando – a nome del debitore esecutato – la presenza delle seguenti formalità:

In ordine cronologico:

- a) **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1992:**

Registro Particolare n.2259 / Registro Generale n.2723

(...continua...)

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.62/152 del 11/03/1997
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

b) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/1994:

Registro Particolare n.3129 / Registro Generale n.3722
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

c) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/1994:

Registro Particolare n.5380 / Registro Generale n.6493
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

d) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2010:

Registro Particolare n.1329 / Registro Generale n.1835
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.290/216 del 01/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

e) TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/09/2011:

Registro Particolare n.4052 / Registro Generale n.5511
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.382/9990 del 01/07/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

f) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2011:

Registro Particolare n.5882 / Registro Generale n.7872
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

g) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2011:

Registro Particolare n.5883 / Registro Generale n.7873
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BORNO (BS)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico

h) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2011:

Registro Particolare n.5884 / Registro Generale n.7874
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

i) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 07/02/2017:

Registro Particolare n.668 / Registro Generale n.908
Pubblico Ufficiale SAROTTI FRANCESCA – Repertorio n.6326/5457 del 26/01/2017
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

j) **ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2017:**

Registro Particolare n.916 / Registro Generale n.7267
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.16038 del 20/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BORNO (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

k) **ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018:**

Registro Particolare n.558 / Registro Generale n.4571
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio n.7498/2017 del 27/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BORNO (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

l) **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02.12.2022:**

Registro Particolare n.6376 / Registro Generale n.8026
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI BRESCIA – Repertorio n.10082 del 18/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate è quindi risultato che i beni staggiti, alla data dell'ispezione effettuata (13 febbraio 2023), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

□ **LOTTO NR.02:**

□ **ISCRIZIONE n.7267 R.G. – n.916 R.P. del 05.12.2017**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
del 20/11/2017 Repertorio n.16038 del TRIBUNALE sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

BETTINESCHI VALERIO nato a OSSIMO (BS) il 24/04/1959
(Cod. Fisc.: BTT VLR 59D24 G179 T)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 60.000,00 (di cui Euro 30.621,28 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappali** n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e **n.6226;**

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

□ **ISCRIZIONE n.4571 R.G. – n.558 R.P. del 27.07.2018**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
del 27/12/2017 Repertorio n.7498/2017 del TRIBUNALE DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO

(Cod. Fisc.: 03 053 920 165)

(Domicilio ipotecario eletto: UBI BANCA – P.ZZA VITTORIO VENETO, 8 – BERGAMO)

(...continua ...)

(...continua...)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])
per un importo totale di Euro 260.000,00 (di cui Euro 250.154,66 per capitale)
Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;
ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;
ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

□ **TRASCRIZIONE n.8026 R.G. – n.6376 R.P. del 02.12.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
del 18/11/2022 Repertorio n.10082 dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 183 90171)

A favore di:

SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)
(Cod. Fisc.: 05 122 460 263)
(Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA ALFIERI, 1 – CONEGLIANO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;
ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di redazione della stessa, hanno trovato puntuale riscontro anche nella “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò – Notaio in Corleone – il 03 gennaio 2023.

Pertanto, ad eccezione di quelle sopra descritte, alla data del 13.02.2023, sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02) non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Affinché i beni immobili facenti parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR. 01**) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

□ **LOTTO NR.02:**

□ **ISCRIZIONE n.7267 R.G. – n.916 R.P. del 05.12.2017**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
del 20/11/2017 Repertorio n.16038 del TRIBUNALE sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

(...continua...)

A favore di:

BETTINESCHI VALERIO nato a OSSIMO (BS) il 24/04/1959
(Cod. Fisc.: BTT VLR 59D24 G179 T)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 60.000,00 (di cui Euro 30.621,28 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappali** n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e **n.6226**;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

Da cancellare solo per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappale n.6226**;

□ **ISCRIZIONE n.4571 R.G. – n.558 R.P. del 27.07.2018**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 27/12/2017 Repertorio n.7498/2017 del TRIBUNALE DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO

(Cod. Fisc.: 03 053 920 165)

(Domicilio ipotecario eletto: UBI BANCA – P.ZZA VITTORIO VENETO, 8 – BERGAMO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 260.000,00 (di cui Euro 250.154,66 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappali** n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e **n.6226**;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

Da cancellare solo per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappale n.6226**;

□ **TRASCRIZIONE n.8026 R.G. – n.6376 R.P. del 02.12.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

del 18/11/2022 Repertorio n.10082 dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
DI BRESCIA sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 183 90171)

A favore di:

SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)

(Cod. Fisc.: 05 122 460 263)

(Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA ALFIERI, 1 – CONEGLIANO)

(...continua...)

(...continua ...)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappali** n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e **n.6226**;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali** n.6229 e n.6230;

Da cancellare solo per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno **Mappale n.6226**;

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico

Al riguardo si relaziona quanto segue:

a) Formalità:

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non si è rilevata la presenza di altre formalità gravanti sul bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Gli oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può concludere che **non esistono oneri inerenti tale evenienza.**

c) Gli oneri di natura condominiale:

☐ **LOTTO NR.02:**

Dalle informazioni assunte in merito all'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita ed in considerazione delle precipe caratteristiche tipologiche dello stesso (terreno), a carico del debitore esecutato **non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

☐ **LOTTO NR.02:**

L'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita risulta essere soggetto:

- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risulta essere compreso e/o classificato;
- ai patti e alle condizioni eventualmente precisate negli atti di provenienza degli immobili e alle servitù attive e passive che si possiedono e/o a cui si ha diritto così come fino a qui legittimamente e pacificamente godute.

(Cfr.: Allegato n.06 – C.D.U.)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, del bene da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un terreno non recintato, in assenza di confini certi, si è scelto di utilizzare la superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A2) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso e, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero ed in unico blocco,
- 3) dell'ubicazione del bene e della sua accessibilità,
- 4) della sua precipua destinazione urbanistica,
- 5) del fatto che gran parte dell'area si trova in una zona omogenea in cui, ai fini edificatori, vige il preventivo obbligo di Piano Attuativo,
- 6) della sua classificazione idrogeologica e paesistico-ambientale,
- 7) dei vincoli cui risulta essere soggetto,
- 8) della sua esposizione e giacitura,
- 9) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 10) del fatto che il terreno è libero da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le porzioni di superficie catastale (Sup. Cat.) del terreno in questione facente parte delle singole zone urbanistiche omogenee per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni.

Più precisamente:

**Aree in zona AT – ambito di trasformazione AT 06 Bernina
produttivo, artigianato e industria**

70,00 Euro/mq. (Settanta/00 Euro per metro quadro)

N.B.: I valori unitari di cui sopra sono rimasti immutati rispetto a quelli già utilizzati a scopo estimativo nella precedente perizia (ora sostituita dalla presente) in quanto le variazioni apportate in abito urbanistico dalle nuove varianti normative hanno comportato irrilevanti modifiche dei parametri utilizzati per la determinazione degli stessi e le condizioni del mercato immobiliare sono rimaste praticamente invariate rispetto a quelle presenti al momento in cui fu redatta la prima perizia (27.03.2023).

E, quindi, procedendo nel calcolo tenendo conto delle piccole variazioni delle superfici catastali dei mappali apportate – a favore di maggiore precisione – dal citato riordino fondiario del 12.12.2024:

☐ **LOTTO NR.02**

(Rif.: **Fg.25 C.T.** – Intera proprietà del mappale n.6226)

Zona omogenea	Sup.Cat.	x	Valore/mq.	x	Q.ta	=	Valore
Aree in zona AT 06 Bernina	31 mq.	x	70 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro 2.170,00

Valore totale **Euro 2.170,00**

Da cui:

☐ **LOTTO NR.02**

(Rif.: **Fg.26** – Intera proprietà del mappale n.6226)

+++ Euro 2.170,00 +++
(Diconsi Euro Duemilacentosettanta/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato **“a corpo”** e non **“a misura”**, valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- ☐ In relazione a quanto espressamente richiesto dal quesito giudiziale in merito alla dovuta verifica della eventuale indivisibilità degli immobili staggiti qualora questi ultimi siano stati pignorati **“pro-quota”**, si precisa che nel caso in questione, il bene facente parte del presente lotto di vendita è stato pignorato per l'intero e quindi, proprio per tale motivo, nulla si precisa al riguardo.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

Come richiesto dal quesito giudiziale, in considerazione del fatto che gli immobili staggiti sono di fatto soggetto a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva **“de quo”**, del tipo di pubblicità che verrà dato alla vendita, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto dell'offerta di immobili sul mercato e dell'effettivo andamento delle vendite nelle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

☐ **LOTTO NR.02**

(Rif.: **Fg.26** – Intera proprietà del mappale n.6226)

Euro (2.170,00 – 10% x 2.170,00) = Euro 1.953,00

+++ Euro 1.953,00 +++
(Diconsi Euro Milleenovecentocinquantatre/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene in questione una quota pari al 10% (dieci per cento) dello stesso, da intendersi comunque valutato **“a corpo”** e non **“a misura”**, valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

c) Il valore del canone di affitto del bene staggito:

Nel caso in esame si è optato per adottare il criterio di stima di tipo **“sintetico per saggio di capitalizzazione”** che è quello che meglio si ritiene adattarsi all'analisi che si deve eseguire.

Il più probabile valore di detto saggio, in forza delle ricerche effettuate e dei riscontri ottenuti, per la zona in esame e per il tipo di immobili in questione è risultato essere pari a:

$$r = 1,00\% \text{ (Uno per cento)}$$

Per cui, per il caso in esame, **considerando il valore dell'immobile staggito considerato nell'attuale stato di fatto e stimato come se fosse un terreno agricolo coltivato a bosco ceduo**, si avrà:

□ **LOTTO NR.02:**

(Rif.: **Fg.26 C.T.** – Intera proprietà del mappale n.6226)

$$31 \text{ mq.} \times 5,00 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 155,00$$

(Euro Centocinquantacinque/00)

Da cui, calcolando il canone di affitto annuo (Ca) dato dall'attuale valore di mercato degli immobili (V) moltiplicato per il saggio di capitalizzazione (r) si avrà:

$$Ca = V \times r$$

$$Ca = \text{Euro } 155,00 \times 1,00\% = \text{Euro } 1,55$$

Importo che, debitamente arrotondato porta ad un **canone annuo** degli immobili staggiti pari a

$$+++ \text{ Euro } 1,50 +++$$

(Diconsi Euro Uno/50)

LOTTO NR.03

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

☐ LOTTO NR.03:

- a) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. Bernina, così censito nel catasto terreni di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	26 (ventisei)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6229 (seimiladuecentoventinove)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	177 mq.	ex 158 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,50	ex Euro 0,45
Reddito Agrario	Euro 0,37	ex Euro 0,33

- b) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Borno (Bs), Loc. "Bernina", così censito nel catasto terreni di detto Comune:

Comune di	BORNO (BS)	
Codice del Comune	B054	
Fg. n.	26 (ventisei)	ex 1 (uno)
Mappale n.	6230 (seimiladuecentotrenta)	
Qualità	Seminativo	
Classe	3	
Superficie catastale	236 mq.	ex 232 mq.
Reddito Dominicale	Euro 0,67	ex Euro 0,66
Reddito Agrario	Euro 0,49	ex Euro 0,48

2. LA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

La località "Bernina" in cui sono ubicati i terreni facenti parte del presente lotto di vendita, si trova appena al di sotto dell'abitato di Borno ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che con veicoli dall'omonima strada comunale (Via Bernina).

L'appezzamento, catastalmente identificato con i mappali n.6229 e n.6230 del foglio n.26 (ex foglio n.1) del Catasto Terreni del Comune di Borno, è accessibile, sia a piedi che con mezzi agricoli, solo attraversando mappali limitrofi di altra proprietà.

Quanto sopra senza però trovare in atti alcun riferimento in merito al necessario diritto di passaggio.

Il fondo, costituito dall'unione dei due mappali contermini, è bene esposto e coltivato a prato, non è recintato, ha forma fortemente irregolare, giacitura leggermente inclinata e superficie catastale complessiva attualmente pari a 413 mq..

L'appezzamento di terreno in questione è costituito dall'unione di due mappali che sono stati tutti stati originati dal Tipo di Frazionamento Prot. n.4020 del 13.02.2007.

Quest'ultimo, quando redatto, doveva servire (insieme a quello Prot. n.3917 del 12.02.2007) come base operativa per potere rendere fattibile la costituzione di una parte dei lotti edificabili e della viabilità interna di un vecchio Piano Attuativo che, però, seppure approvato dall'amministrazione comunale, non

è mai stato oggetto di perfezionamento mediante convenzionamento fra gli allora proprietari dei terreni ed il Comune e, di conseguenza, rimasto incompiuto è poi inevitabilmente scaduto.

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare “*de visu*” che i terreni in questione – che sono tutti coltivati a prato, hanno l’erba ben tagliata e sono stati concimati di recente – sono liberi da immobili di qualsivoglia grandezza e/o fattura.

Come si può evincere dall’allegato certificato di destinazione urbanistica **Prot. n.14427** rilasciato dal Comune di Borno in data **27.11.2024 (Cfr. Allegato n.06)** e dalla attenta lettura della cartografia del **vigente P.G.T.**, l’area facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.03**) viene così classificata dai vigenti strumenti urbanistici:

- ☐ **Ex foglio n.1 (ora foglio n.26)**
Mappali n.6229 e n.6230:

- **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**
con **Classe III di fattibilità** a seguito dell’approvazione dello Studio Geologico

con il mappale n.6230 e una piccola parte del mappale n.6229 ricompresi nelle “*Aree di interesse di Protezione Attenuata*” in quanto soggetti a “*vincolo ambientale e paesaggistico*” a’ sensi dell’articolo 142 c.1 lettera c) del D.Lgs.42/2004

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.03**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti gli immobili in questione così come desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici precisando le superfici catastali degli stessi che ricadono nelle diverse zone omogenee del vigente PGT:

- **LOTTO NR.03:**
Rif.: Catasto Terreni – **Fg.26 (ex Fg.1)**
Mappali n.6229 e n.6230
Quota proprietà: 1/1

TERRENO

Tabella A3)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Categoria e Classe	Sup. Cat.	1.a Variante PGT	
					AT 06	E1 c.v.d.
01	26	6229	Seminativo – Cl.3	177 mq.	177 mq.	---
02	26	6230	Seminativo – Cl.3	236 mq.	236 mq.	---
SUPERFICI TOTALI				413 mq.	413 mq.	---

In cui: c.v.d.= con vincolo di rispetto del depuratore

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DELLA TITOLARITA’:

Dall’analisi delle visure effettuate presso l’Ufficio Provinciale dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò – Notaio in Corleone – il 03 gennaio 2023, risulta che **la Sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato)** è l’unica proprietaria di tutti gli immobili staggiti con la presente procedura esecutiva e, dunque, anche di tutti quelli facenti parte del presente lotto di vendita, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

□ **Successione legittima** apertasi in data **03.07.2008** in morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], come da dichiarazione di successione registrata a Breno (Bs) in data 01.07.2009 al n.290/216/9 e trascritta a Breno (Bs) il 17/03/2010 ai n.ri 1835 R.G./1329 R.P. **con cui la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (debitore esecutato) – fra l'altro – è divenuta proprietaria anche della quota indivisa di 2/20 degli immobili in questione** (Rif.: **ex Fig.1 C.T. ora Fig.25 C.T.** – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226; **ex Fig.1 C.T. ora Fig.26 C.T.** – Mappali n.6229 e n.6230);

□ **Atto di donazione di quote indivise, divisione ereditaria con conguagli ed accettazione tacita di eredità** in data **03.12.2011** Rep. n.82505/31231 Notaio Dott. Alberto Broli, trascritto a Breno (Bs)

[REDACTED]
gnataria delle ulteriori quote indivise dei beni in questione (Rif.: **ex Fig.1 C.T. ora Fig.25 C.T.** – Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226; **ex Fig.1 C.T. ora Fig.26 C.T.** – Mappali n.6229 e n.6230) fino ad

ti.

Più precisamente, quindi, **alla data 13 febbraio 2023** (giorno in cui sono effettuate le ispezioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno), il debitore esecutato **risultava essere l'unico proprietario di tutti gli immobili staggiti e, pertanto, anche di quelli facenti parte del presente lotto di vendita** (Rif.: Catasto Terreni di Borno – **ex Fig.1 ora Fig.26** – Mappali n.6229 e n.6230).

(Cfr. Allegato n.05)

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

□ **LOTTO NR.03:**

Rif.: Catasto Terreni – Fig.26 (ex Fig.1) – Mappali n.6229 e n.6230.

Dal certificato ENTRATE_AGEDP-BS_REGISTRO_UFFICIALE_40343 del 17-02-2023 rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate con nota PEC del 17 febbraio 2022 è risultato che, a carico del debitore esecutato – in qualità di dante causa – alla data del 17/02/2023 non risultano registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili staggiti.

(Cfr. Allegato n.07)

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito alla presenza dell'incaricata del custode si è potuto constatare che i terreni in questione sono tutti coltivati a prato, hanno l'erba ben tagliata e sono stati concimati di recente.

Per quanto è stato possibile accertare, quindi, gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03) risultano essere liberi da contratti preliminari di compravendita e/o di locazione registrati in essere alla data del pignoramento e sono attualmente a disposizione del debitore esecutato.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

a) I terreni staggiati facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03 – Mappali n.6229 e n.6230 del **Fg.26** del Catasto Terreni del Comune di Borno), sono **individuati e graficamente indicati nei seguenti documenti catastali**:

- ☐ **Tipo di Frazionamento n.4020 del 13.02.2007;**
- ☐ **Fg.26 della mappa del catasto terreni del Comune di Borno.**

b) **I mappali di cui sopra**, alla data **delle ultime visure effettuate (08.01.2025) – eseguite successivamente al riordino fondiario da database topografico/ortofoto n.415573.1/2024 (Prot. n.BS0415573 del 12.12.2024 in atti dal 13.12.2024)** – erano tutti catastalmente intestati a:

2. [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])
Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiati, per quanto concerne il presente lotto di vendita, si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- ☐ **LOTTO NR.03:**
 - **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6229 REGOLARE**
 - **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6230 REGOLARE**

Da cui si può dedurre che:

- ☐ **il LOTTO NR.03 è provvisto della regolarità catastale (Cfr. Allegati n.02 e n.04).**

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) **La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiati:**

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Borno e da quanto relazionato da quest'ultimo al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sui citati mappali.

Ciò, congiuntamente all'accertata effettiva assenza di immobili edificati sui terreni in questione, porta a concludere quanto segue in merito al presente lotto di vendita (**LOTTO NR.03**):

- ☐ **LOTTO NR.03:**
 - **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6229 REGOLARE**
 - **Fg.25 (ex Fg.1) – Mappale n.6230 REGOLARE**

E, quindi, concludere che **il LOTTO NR.03 è provvisto della regolarità edilizia-urbanistica.**

b) **Il certificato di agibilità degli immobili:**

Gli immobili in questione (terreni) non sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si espone e si riferisce al riguardo.

c) **Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni:**

In data 25.11.2024 (Rif.: pratica n. c_b054-524636), tramite il SUE di Vallecamonica si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Borno il Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli (CDU) di tutti i terreni in questione (Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215,

(...continua ...)

(...continua...)

n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226 dell'allora Fig.1 C.T. ed attuale Fig.25 C.T., e Mappali n.6229 e n.6230 dell'allora Fig.1 C.T. ed attuale Fig.26 C.T.); successivamente, l'Ufficio ha inviato per via telematica la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.14427 del 27.11.2024) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che, nei vigenti strumenti urbanistici, **le aree staggite ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:**

- ☐ Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)
Mappali n.6208, n.6209, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e **n.6226:**
 - **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria con Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico
- ☐ Ex foglio n.1 (ora foglio n.26)
Mappali n.6229 e n.6230:
 - **Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria con Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico
- ☐ Ex foglio n.1 (ora foglio n.25)
Mappale n.6212:
 - **In parte in Zona AT – Ambito di trasformazione AT 06 Bernina – produttivo artigianato e industria**
 - **In parte in Zona E1 – Zona agricola di rispetto dell'abitato e verde di connessione precisando che la parte agricola è inserita in fascia di rispetto del depuratore.**

con **Classe III di fattibilità** a seguito dell'approvazione dello Studio Geologico

Gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita, pertanto, risultano essere soggetti alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risulta essere compresi e/o classificati.

(Cfr. Allegato n.06)

OSSERVAZIONI:

- ☐ Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto all'UTC di Borno e rilasciato dallo stesso nel periodo intercorrente fra l'adozione delle nuove N.T.A. (17.06.2024) e la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva di queste ultime sul BURL (11.12.2024) in cui si applicavano le misure di salvaguardia.
Già allora, comunque, proprio come oggi, per potere edificare le aree ricomprese nella zona AT – ambito di trasformazione AT 06 Bernina, **vigeva – come oggi vige** – l'obbligo della preventiva approvazione della Pianificazione Attuativa dell'intero comparto;
- ☐ Nonostante nell'istanza rivolta all'U.T.C. di Borno per ottenere il nuovo certificato di destinazione urbanistica fosse stato espressamente precisato che nel richiesto documento dovevano essere riportati tutti i vincoli amministrativi cui i terreni erano soggetti, nello stesso nulla si trova precisato al riguardo; dalla lettura della cartografia del P.G.T., però, appare del tutto evidente che il mappale n.6230 e una piccola parte del mappale n.6229 risultano essere ricompresi nelle **“Aree di interesse di Protezione Attenuata”** in quanto soggetti a **“vincolo ambientale e paesaggistico”** ai sensi dell'articolo 142 c.1 lettera c) del D.Lgs.42/2004.

Di tali particolarità si terrà debitamente conto nella successiva fase estimativa.

7. LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dopo aver preso visione degli atti di causa, in data **13 febbraio 2023** si è effettuata la necessaria ispezione telematica presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, rilevando – a nome del debitore esecutato – la presenza delle seguenti formalità:

In ordine cronologico:

a) **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1992:**

Registro Particolare n.2259 / Registro Generale n.2723
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.62/152 del 11/03/1997
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

b) **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/1994:**

Registro Particolare n.3129 / Registro Generale n.3722
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

c) **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/1994:**

Registro Particolare n.5380 / Registro Generale n.6493
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

d) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2010:**

Registro Particolare n.1329 / Registro Generale n.1835
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.290/216 del 01/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

e) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/09/2011:**

Registro Particolare n.4052 / Registro Generale n.5511
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.382/9990 del 01/07/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

f) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2011:**

Registro Particolare n.5882 / Registro Generale n.7872
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

g) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2011:**

Registro Particolare n.5883 / Registro Generale n.7873
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BORNO (BS)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico

h) **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2011:**

Registro Particolare n.5884 / Registro Generale n.7874
Pubblico Ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio n.82505/31231 del 03/12/2011
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

i) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 07/02/2017:

Registro Particolare n.668 / Registro Generale n.908
Pubblico Ufficiale SAROTTI FRANCESCA – Repertorio n.6326/5457 del 26/01/2017
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

j) ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2017:

Registro Particolare n.916 / Registro Generale n.7267
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.16038 del 20/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BORNO (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

k) ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018:

Registro Particolare n.558 / Registro Generale n.4571
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio n.7498/2017 del 27/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BORNO (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

l) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02.12.2022:

Registro Particolare n.6376 / Registro Generale n.8026
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI BRESCIA – Repertorio n.10082 del 18/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORNO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate è quindi risultato che i beni staggiti, alla data dell'ispezione effettuata (13 febbraio 2023), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

☐ **LOTTO NR.03:**

☐ **ISCRIZIONE n.7267 R.G. – n.916 R.P. del 05.12.2017**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
del 20/11/2017 Repertorio n.16038 del TRIBUNALE sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

BETTINESCHI VALERIO nato a OSSIMO (BS) il 24/04/1959
(Cod. Fisc.: BTT VLR 59D24 G179 T)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 60.000,00 (di cui Euro 30.621,28 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno Mappali n.6229 e n.6230;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

☐ **ISCRIZIONE n.4571 R.G. – n.558 R.P. del 27.07.2018**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
del 27/12/2017 Repertorio n.7498/2017 del TRIBUNALE DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO
(Cod. Fisc.: 03 053 920 165)
(Domicilio ipotecario eletto: UBI BANCA – P.ZZA VITTORIO VENETO, 8 – BERGAMO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 260.000,00 (di cui Euro 250.154,66 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230;**

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

□ **TRASCRIZIONE n.8026 R.G. – n.6376 R.P. del 02.12.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
del 18/11/2022 Repertorio n.10082 dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
DI BRESCIA sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 183 90171)

A favore di:

SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)
(Cod. Fisc.: 05 122 460 263)
(Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA ALFIERI, 1 – CONEGLIANO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
(Cod. Fisc.: [REDACTED])

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230;**

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di redazione della stessa, hanno trovato puntuale riscontro anche nella “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò – Notaio in Corleone – il 03 gennaio 2023.

Pertanto, ad eccezione di quelle sopra descritte, alla data del 13.02.2023, sugli immobili staggiti non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Affinché i beni immobili facenti parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR. 01**) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

□ **LOTTO NR.03:**

□ **ISCRIZIONE n.7267 R.G. – n.916 R.P. del 05.12.2017**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
del 20/11/2017 Repertorio n.16038 del TRIBUNALE sede BRESCIA
(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

BETTINESCHI VALERIO nato a OSSIMO (BS) il 24/04/1959

(Cod. Fisc.: BTT VLR 59D24 G179 T)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 60.000,00 (di cui Euro 30.621,28 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230;**

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

Da cancellare solo per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230.**

☐ **ISCRIZIONE n.4571 R.G. – n.558 R.P. del 27.07.2018**

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 27/12/2017 Repertorio n.7498/2017 del TRIBUNALE DI BRESCIA sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 527 30175)

A favore di:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO

(Cod. Fisc.: 03 053 920 165)

(Domicilio ipotecario eletto: UBI BANCA – P.ZZA VITTORIO VENETO, 8 – BERGAMO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

per un importo totale di Euro 260.000,00 (di cui Euro 250.154,66 per capitale)

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214,
n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222,
n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230;**

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6219, n.6221 e n.6201.

Da cancellare solo per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230.**

☐ **TRASCRIZIONE n.8026 R.G. – n.6376 R.P. del 02.12.2022**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

del 18/11/2022 Repertorio n.10082 dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

DI BRESCIA sede BRESCIA

(Cod. Fisc.: 800 183 90171)

A favore di:

SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)

(Cod. Fisc.: 05 122 460 263)

(Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA ALFIERI, 1 – CONEGLIANO)

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(Cod. Fisc.: [REDACTED])

Gravante su:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.25 C.T.) di Borno Mappali n.6208, n.6209, n.6212, n.6213, n.6214, n.6215, n.6216, n.6217, n.6218, n.6220, n.6222, n.6223, n.6224, n.6225 e n.6226;

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230;**

Da cancellare solo per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita e, più precisamente:

ex Fg.1 C.T. (ora Fg.26 C.T.) di Borno **Mappali n.6229 e n.6230.**

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico

Al riguardo si relaziona quanto segue:

a) Formalità:

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non si è rilevata la presenza di altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Gli oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può concludere che **non esistono oneri inerenti tale evenienza.**

c) Gli oneri di natura condominiale:

☐ **LOTTO NR.03:**

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche degli stessi (terreni), a carico del debitore eseguito **non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

☐ **LOTTO NR.03:**

Tutti gli immobili staggiti facente parte del presente lotto di vendita risultano essere soggetti:

- ☐ alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone, le classi e le categorie in cui risultano essere compresi e/o classificati.
- ☐ ai patti e alle condizioni eventualmente precisate negli atti di provenienza degli immobili e alle servitù attive e passive che si possiedono e/o a cui si ha diritto così come fino a qui legittimamente e pacificamente godute.

In particolare, inoltre, sia il mappale n.6230 che una piccola parte del mappale n.6229, risultano essere soggetti a "vincolo ambientale e paesaggistico" a' sensi dell'articolo 142 c.1 lettera c) del D.Lgs.42/2004.

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di terreni non recintati, in assenza di confini certi, si è scelto di utilizzare la superficie catastale dei fondi i cui dati sono riportati nella tabella A3) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione degli stessi e, in particolare:

- 1) *dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,*
- 2) *del fatto che ne viene prevista la vendita per intero ed in unico blocco,*
- 3) *dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,*
- 4) *della sua precipua destinazione urbanistica,*
- 5) *del fatto che gran parte dell'area si trova in una zona omogenea in cui, ai fini edificatori, vige il preventivo obbligo di Piano Attuativo,*
- 6) *della loro classificazione idrogeologica e paesistico-ambientale,*
- 7) *dei vincoli cui risultano essere soggetti,*
- 8) *della loro esposizione e giacitura,*
- 9) *del fatto che risultano di fatto essere interclusi;*
- 10) *dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,*
- 11) *del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati,*

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le porzioni di superficie catastale (Sup. Cat.) dei terreni in questione facenti parte delle singole zone urbanistiche omogenee per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

Più precisamente:

**Aree in zona AT – ambito di trasformazione AT 06 Bernina
produttivo, artigianato e industria**

70,00 Euro/mq. (Settanta/00 Euro per metro quadro)

N.B.: Il valore unitario di cui sopra è rimasto immutato rispetto a quello già utilizzato a scopo estimativo nella precedente perizia (ora sostituita dalla presente) in quanto le variazioni apportate in abito urbanistico dalle nuove varianti normative hanno comportato irrilevanti modifiche dei parametri utilizzati per la determinazione dello stesso e le condizioni del mercato immobiliare sono rimaste praticamente invariate rispetto a quelle presenti al momento in cui fu redatta la prima perizia (27.03.2023).

E, quindi, procedendo nel calcolo **tenendo conto delle piccole variazioni delle superfici catastali dei mappali apportate – a favore di maggiore precisione – dal citato riordino fondiario del 12.12.2024:**



☐ **LOTTO NR.03**

(Rif.: Fg.25 – Intera proprietà dei mappali n.6229 e n.6230)

Zona omogenea	Sup.Cat.	x	Valore/mq.	x	Q.ta	=	Valore
Aree in zona AT 06 Bernina	413 mq.	x	70 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro 28.910,00

Valore totale **Euro 28.910,00**

Da cui:

☐ **LOTTO NR.03**

(Rif.: Fg.25 – Intera proprietà dei mappali n.6229 e n.6230)

+++ Euro 28.910,00 +++
(Diconsi Euro Ventottomilanovecentodieci/00)



Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- ☐ In relazione a quanto espressamente richiesto dal quesito giudiziale in merito alla dovuta verifica della eventuale indivisibilità degli immobili staggiti qualora questi ultimi siano stati pignorati "pro-quota", si precisa che nel caso in questione, i beni facenti parte del presente lotto di vendita sono stati pignorati per l'intero e quindi, proprio per tale motivo, nulla si precisa al riguardo.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

Come richiesto dal quesito giudiziale, in considerazione del fatto che gli immobili staggiti sono di fatto soggetto a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

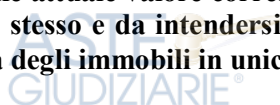
Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva "de quo", del tipo di pubblicità che verrà dato alla vendita, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto dell'offerta di immobili sul mercato e dell'effettivo andamento delle vendite nelle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

☐ **LOTTO NR.03**

(Rif.: Fg.26 C.T. – Intera proprietà dei mappali n.6229 e n.6230)

Euro (28.910,00 – 10% x 28.910,00) = Euro 26.019,00

+++ Euro 26.019,00 +++
(Diconsi Euro Ventiseimiladiciannove/00)



Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene una quota pari al 10% (dieci per cento) dello stesso e da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

c) Il valore del canone di affitto dei beni staggiti:

Nel caso in esame si è optato per adottare il criterio di stima di tipo "sintetico per saggio di capitalizzazione" che è quello che meglio si ritiene adattarsi all'analisi che si deve eseguire.



Il più probabile valore di detto saggio, in forza delle ricerche effettuate e dei riscontri ottenuti, per la zona in esame e per il tipo di immobili in questione è risultato essere pari a:

$$r = 1,00\% \text{ (Uno per cento)}$$

Per cui, per il caso in esame, **considerando il valore degli immobili staggiti considerati nell'attuale stato di fatto e stimati come se fossero entrambi terreni agricoli coltivati a prato**, si avrà:

- **LOTTO NR.03:**
(Rif.: Fg.26 C.T. – Intera proprietà dei mappali n.6229 e n.6230)

$$413 \text{ mq.} \times 10,00 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 4.130,00$$

(Euro Quattromilacentotrenta/00)

Da cui, calcolando il canone di affitto annuo (Ca) dato dall'attuale valore di mercato degli immobili (V) moltiplicato per il saggio di capitalizzazione (r) si avrà:

$$Ca = V \times r$$

$$Ca = \text{Euro } 4.130,00 \times 1,00\% = \text{Euro } 41,30$$

Importo che, debitamente arrotondato porta ad un **canone annuo** degli immobili staggiti pari a

$$+++ \text{ Euro } 41,00 +++$$

(Diconsi Euro Quarantuno/00)

IV. CONCLUSIONI

Nel precisare come la presente perizia sia fondata sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici e, dunque, come la sua attendibilità sia strettamente correlata alla veridicità, correttezza e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del sottoscritto C.T.U., **alla luce di quanto fino a qui esposto, si può concludere quanto segue:**

- **LOTTO NR.01:**

- a) **Il più probabile valore di mercato alla data di stima dei beni staggiti venduti con il LOTTO NR.01**, considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupati, liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con eventuali oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

$$+++ \text{ Euro } 157.170,00 +++$$

(Diconsi Euro Centocinquantasettemilacentosettanta/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita in unico lotto.

- b) **Il più probabile valore di realizzo dei beni staggiti venduti con il LOTTO NR.01**, considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupati, liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con eventuali oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

$$+++ \text{ Euro } 141.453,00 +++$$

(Diconsi Euro Centoquarantunomilaquattrocentocinquante/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita in unico lotto.

- c) Il più probabile valore del canone di affitto annuo al momento della stima degli immobili staggiti facenti parte del LOTTO NR.01 considerati posti in locazione nello stato di fatto in cui attualmente versano e nell'odierno mercato immobiliare, risulta pari a:

+++ Euro 240,00 +++
(Diconsi Duecentoquaranta/00)

□ **LOTTO NR.02:**

- a) Il più probabile valore di mercato alla data di stima del bene staggito venduto con il LOTTO NR.02, considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupati, libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con oneri di eventuale regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

+++ Euro 2.170,00 +++
(Diconsi Euro Duemilacentosettanta/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita in unico lotto.

- b) Il più probabile valore di realizzo alla data di stima del bene staggito venduto con il LOTTO NR.02, considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupato, libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con oneri di eventuale regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

+++ Euro 1.953,00 +++
(Diconsi Euro Milleenovecentocinquantatre/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita in unico lotto.

- c) Il più probabile valore del canone di affitto annuo al momento della stima dell'immobile staggito facente parte del LOTTO NR.02, considerato posto in locazione nello stato di fatto in cui attualmente versa e nell'odierno mercato immobiliare, risulta pari a:

+++ Euro 1,50 +++
(Diconsi Euro Uno/50)

□ **LOTTO NR.03:**

- a) Il più probabile valore di mercato alla data di stima dei beni staggiti venduti con il LOTTO NR.03, considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupati, liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale con eventuali oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

+++ Euro 28.910,00 +++
(Diconsi Euro Ventottomilanovecentodieci/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita in unico lotto.

- b) Il più probabile valore di realizzo alla data di stima dei beni staggiti venduti con il LOTTO NR.03, considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli, non occupati, libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole riguardante la procedura e regolari sia sotto il

profilo urbanistico-edilizio che catastale con eventuali oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente, risulta pari a:

+++ Euro 26.019,00 +++
(Diconsi Euro Ventiseimiladiciannove/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita in unico lotto.

- c) Il più probabile valore del canone di affitto annuo al momento della stima degli immobili staggiti facenti parte del LOTTO NR.03, considerati posti in locazione nello stato di fatto in cui attualmente versano e nell'odierno mercato immobiliare, risulta pari a:

+++ Euro 41,00 +++
(Diconsi Quarantuno/00)

Tanto il C.T.U. ha accertato ed elaborato, dandone esposizione in adempimento all'incarico conferitogli, fidando di avervi atteso con cura nella presente relazione di stima immobiliare composta da **n.62 (sessantadue)** facciate e dei seguenti allegati che formano parte integrante e sostanziale della stessa.

V. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ❖ **Allegato n.01:** Inquadramento cartografico;
- ❖ **Allegato n.02:** Descrizione grafica degli immobili staggiti (aggiornato);
- ❖ **Allegato n.03:** Documentazione fotografica (aggiornato);
- ❖ **Allegato n.04:** Documentazione catastale (aggiornato);
- ❖ **Allegato n.05:** Estratto delle ispezioni effettuate c/o l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare e copia dell'atto di provenienza degli immobili staggiti;
- ❖ **Allegato n.06:** Documentazione urbanistico edilizia e C.D.U. (aggiornato);
- ❖ **Allegato n.07:** Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate;
- ❖ **Allegato n.08:** Dichiarazione del C.T.U.;
- ❖ **Allegato n.09:** Copia dei verbali di sopralluogo.

La presente relazione di perizia **integrata ed aggiornata, sostitutiva della precedente**, completa dei relativi allegati (**dal n.01 al n.09**), a termini di legge, viene depositata presso la competente Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per via telematica in un originale più una copia "con ommissis" per l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e contestualmente inviata al debitore esecutato, al creditore procedente ed agli eventuali intervenuti.

Piancogno (Bs), li 27 marzo 2023

Integrazioni ed aggiornamenti (in colore rosso)
Piancogno (Bs), li 01 febbraio 2025

IL C.T.U.:

(Geom. Osvaldo Ronchi)

