



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione quarta civile**

**FALLIMENTO N. 165/2008**

GIUDICE DELEGATO:

Dott.

CURATORE:

Dott.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO**  
**DELL'AREA EDIFICABILE CADUTA NELLA PROCEDURA**  
**UBICATA IN MILZANO (BS)**

**Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. [REDACTED] cat. II, con studio a [REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe.

**Precisazione preliminare**

il presente elaborato peritale ha per oggetto unicamente l'area edificabile in Milzano (Bs), lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri beni immobili.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

**RELAZIONE**

**Indice generale**

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 3 – AREA EDIFICABILE IN VIA DOSSI A MILZANO (BS).....	2
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	2
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	3
§ 3.3 – Stato di possesso.....	5
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	5
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	8
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	11
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	11

## **§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI**

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe situati in Milzano (Bs).

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA</b>					
<b>IMMOBILE</b>	<b>DESCRIZIONE UNITA'</b>	<b>SUPERFICIE. (MQ)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/MQ)</b>	<b>VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'</b>	
PIENA PROPRIETA' DI AREA EDIFICABILE IN VIA DOSSI A MILZANO (BS) DI CUI AL MAPPALE 341 DEL FG. 6	Area edificabile con potenzialità di mc 2.232	1.488,00	€ 45,00	€ 66.960,00	
	<b>VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 66.960,00</b>
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.c)</b>			<b>10%</b>	<b>€ 6.696,00</b>
	<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>			<b>€ 40,32</b>	<b>€ 60.000,00</b>

## **PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI**

Ai fini valutativi la superficie del lotto e la relativa potenzialità edificatoria sono state assunte pari a quelle risultanti dagli elaborati costituenti lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come relazionati e indicati nello specifico paragrafo 3.4 (§3.4), non essendo stato incaricato lo scrivente di procedere con rilievi topografici o di tipo similare.

**I dati assunti ai fini estimativi si devono intendere comunque indicativi e l'esatta determinazione della superficie reale, dato da utilizzare al fine della effettiva richiesta di edificazione del lotto, dovrà essere fatta dal futuro assegnatario mediante rilievo strumentale specifico, prima della richiesta delle necessarie autorizzazioni.**

## **§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI**

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un LOTTO UNICO** come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

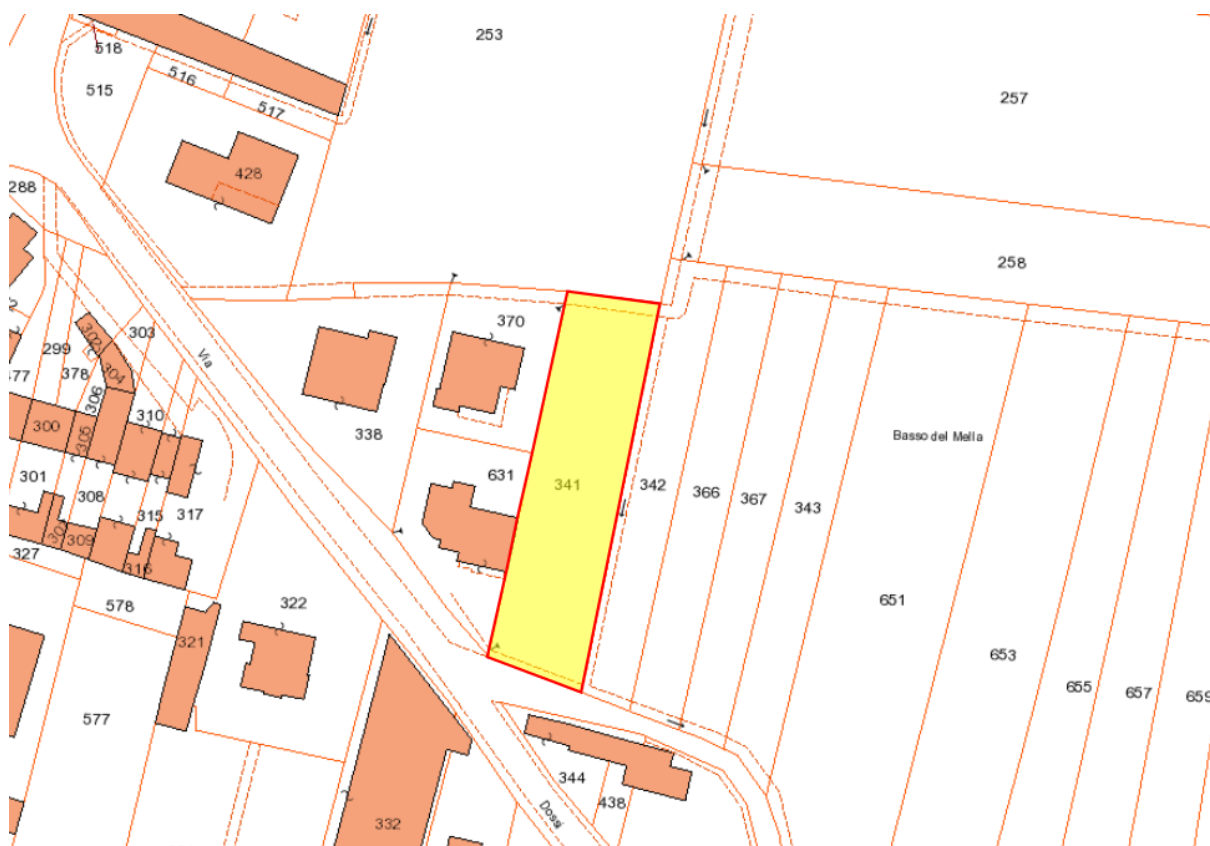
## **§ 3 – AREA EDIFICABILE IN VIA DOSSI A MILZANO (BS)**

### **§ 3.1 – Individuazione catastale e confini**

Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni del comune censuario ed amministrativo di Milzano (Bs) con i seguenti dati:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Classamento</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
6	341		SEMIN IRRIG	01	1400	R.D. Euro: 13,01 (*) R.A. Euro: 15,18

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si inserisce di seguito un'immagine estratta dalla mappa NCT.



#### **Confini da nord in senso orario**

Mappale 253 del Fg. 6; mappale 342; strada pubblica (via Dossi); mappali 631 e 370.

#### **§ 3.2 – Descrizione sintetica**

L'area in esame è ubicata in via Dossi, nella zona sud-est del centro abitato di Milzano, comune di modesta importanza della provincia di Brescia (circa 1.700 abitanti), dal cui capoluogo dista circa km 40.

La zona è urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

La pianificazione urbanistica comunale prevede per l'accesso "la realizzazione dell'innesto sulla via pubblica"; va precisato che, quando era ancora in bonis, la Fallita ebbe però a stipulare una serie di atti per garantire la possibilità di accedere anche dai subalterni 4, 8 e 10 del mappale 631 confinante (individuabili nell'elaborato planimetrico allegato alla presente assieme al relativo elenco subalterni col n. 1), come verrà anche riportato, assieme agli estremi di detti atti, nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6).

L'area ha forma pressoché rettangolare.

In lato ovest è delimitata dalle recinzioni delle proprietà confinanti mentre sugli altri lati i confini non sono materializzati con recinzioni, ma sono comunque identificabili, almeno indicativamente

per la conformazione del territorio (presenza di argine, strade, ecc.).

Sarà necessaria comunque un'operazione di riconfinamento per stabilirne esattamente la posizione, che resterà a carico dell'assegnatario.

Il fondo è lasciato incolto (al momento dei sopralluoghi effettuati l'area era interessata da abbondante vegetazione spontanea, erbacea e arbustiva).

Dall'ispezione effettuata l'area, pur avendo generalmente un andamento piano, è interessata da alcune parti a quota più bassa, probabilmente in seguito ad alcune attività di movimentazioni della terra eseguite in passato.



*Ortofoto con mappa - Fonte/Proprietà: Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA)*

Durante le operazioni peritali non è stato possibile effettuare indagini specifiche per rilevare l'esistenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo o carotaggi per accertare la natura del terreno. Dai sopralluoghi effettuati non vi è però evidenza che possano esservi stati sversamenti o fatti similari.

L'area deve essere ancora collegata alle reti dei servizi che corrono principalmente al di sotto della pubblica via dalla quale potrà avere accesso.

La destinazione principale e prevalente dell'area prevista è quella residenziale.

Come verrà meglio precisato nello specifico paragrafo 3.4 (§ 3.4) dagli elaborati costituenti il P.G.T. vigente risulta che la superficie territoriale del lotto è di mq 1.488 e la relativa potenzialità edificatoria pari a mc 2.232 (equivalenti a circa mq 744 di superficie lorda pavimentata).

L'edificazione è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

Dalle N.T.A. dello strumento urbanistico si evince che vengono richieste per lo sviluppo della area tre condizioni:

- “- la realizzazione di un parcheggio con dotazione minima di mq. 6/ab insediabili e di un'area a verde privato a filtro con le aree agricole circostanti;*
- la monetizzazione parziale o totale delle restanti aree per servizi in relazione alle attività insediate;*
- la realizzazione dell'innesto sulla via pubblica.”*

Si segnala una limitazione derivante dalla edificazione già avvenuta in lato ovest, poiché potrebbe comportare qualche disagio dal punto di vista progettuale.

Il lotto adiacente (mapp. 631) è stato infatti edificato a confine (con la precisazione che la parete del fabbricato esistente sul lotto confinante è priva di aperture).

Questo comporterebbe la possibilità di edificare in aderenza rispetto alla sagoma dell'esistente, mantenendo per l'eventuale maggiore sviluppo della costruzione futura le distanze dai confini ed i distacchi dai fabbricati previsti dalla normativa locale e dalle norme di natura igienico-sanitaria.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata alla presente relazione.

### **§ 3.3 – Stato di possesso**

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte al momento della presente stima le aree sono libere, inutilizzate, non oggetto di contratti di affitto o simili che ne consentano il godimento a terzi e sono quindi da considerare nella piena disponibilità della Procedura.

### **§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale**

#### **Presupposti e limiti degli accertamenti**

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo delle aree.

#### **Difformità edilizie e oneri per la regolarizzazione**

Con i criteri di rilevazione e di valutazione più sopra indicati non sono state rilevate difformità edilizie che richiedano una sanatoria.

#### **Conformità catastale**

Dalle verifiche eseguite con i criteri e le limitazioni di cui si è già detto poco più sopra la rappresentazione delle aree nella mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi.

#### **Previsioni urbanistiche**

L'area acquistata dalla Fallita con destinazione agricola, come si può rilevare anche dall'allegato

3, e come tale valutata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare del 2008 a cui è subentrata la procedura fallimentare, è divenuta successivamente edificabile, con un significativo incremento del suo valore.

Infatti attualmente nel Piano delle Regole del vigente P.G.T., **più precisamente nella variante approvata con Delibera C.C. n. 18 del 27.05.2022 e pubblicata sul BURL n. 29 del 20.07.2022**, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Milzano che si allega al n. 2, l'area in esame è inserita in zona "**ACR1 aree di completamento residenziale**" normata dall'art. 44.4 delle N.T.A. che si riporta testualmente di seguito:

**44.4 - Ambiti di Completamento Residenziale o Polifunzionale (ACR/ACP)**

*In cartografia di piano sono perimetrati i comparti ACR/ACP all'interno degli ambiti RC2.*

*L'obiettivo negli ambiti ACR/ACP è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare e riconvertire le attività produttive secondarie esistenti a destinazioni d'uso residenziali e terziarie, ovvero riqualificare attività produttive esistenti, mediante interventi unitari per comparti di proprietà (unità minime di intervento) attraverso Permessi di costruire convenzionati (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).*

*E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria esistente e comunque non superiore a 1,50 mc/mq (lf) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.*

*Considerato l'elevato peso insediativo derivante dalla trasformazione dei comparti ACR, per nuove destinazioni residenziali, la dotazione di servizi è elevata a mq 30/ab e l'A.C. può consentire la monetizzazione parziale o totale dei servizi, con esclusione di una dotazione minima per parcheggi pubblici o di uso pubblico di 6 mq/ab.*

*Negli ACR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) residenziale, terziario, servizi pubblici;*
- b) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio;*
- c) ammessa media struttura di vendita (MPS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 600 alimentare e non alimentare.*

*Negli ACP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) residenziale di custodia con un massimo di mq. 200 di SLP per attività, terziario, servizi pubblici;*
- b) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato;*
- c) ammessa media struttura di vendita (MPS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 600 alimentare e non superiore a mq. 1.500 di SV per non alimentare.*

*La nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.*

*Negli ambiti ACR/ACP non sono ammesse attività agricole e di allevamento.*

Può essere ammessa la premialità di cui all'art. 12 dei Criteri attuativi del Documento di piano. In mancanza di PCC sono confermate le destinazioni d'uso esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e per gli edifici esistenti ricadenti entro tali comparti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### Ambito di Completamento Residenziale (ACR1)

L'ACR1 è localizzato in via Dossi. L'intervento previsto per questo comparto di riqualificazione, a carattere residenziale prevalente, ha quale obiettivo principale la ridefinizione del tessuto agricolo compromesso da edifici residenziali già esistenti con crescita avvenuta per addizione di costruzioni nel tempo, anziché in seguito ad un disegno unitario e coerente.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione, di edifici residenziali dotati di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, e la realizzazione dell'accesso sulla via pubblica.

In particolare si richiede:

- la realizzazione di un parcheggio con dotazione minima di mq. 6/ab insediabili e di un'area a verde privato a filtro con le aree agricole circostanti;
- la monetizzazione parziale o totale delle restanti aree per servizi in relazione alle attività insediate;
- la realizzazione dell'innesto sulla via pubblica.

...

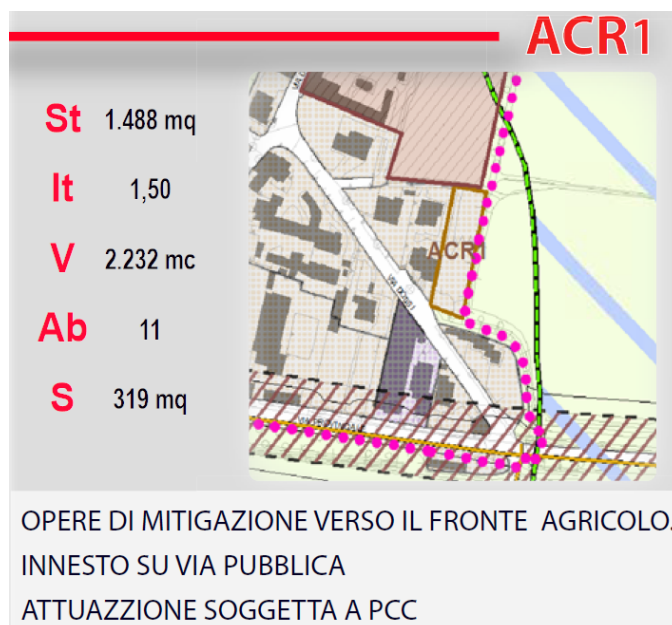
#### Schede attuative degli ambiti ACR/ACP

Le schede attuative, fermo restando la capacità edificatoria massima stabilita dalle presenti norme e le previsioni di dettaglio dei singoli PCC, hanno carattere orientativo e di indirizzo, nonché specificano gli obiettivi di massima dei singoli comparti da considerare e definire puntualmente nelle relative convenzioni urbanistiche.

Di seguito vengono riassunti gli indici ed i parametri legati all'attuazione degli ACR/ACP:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			ACR1
St	Superficie territoriale	mq	1.488
Df	Indice proposto	mc/mq	1,50
V	Capacità edificatoria max	mc	2.233
SLP	Sup.utile di pavimento max realizzabile	mq	744
H max	Altezza massima	m	10,50
Premialità		15%	335
Volume totale in aggiunta della componente premiale		mc	2.568
Abitanti insediabili		n	13
Cessione aree per servizi (30 mq x ab.)		mq	385

I dati essenziali sono riportati anche nell'immagine seguente che è uno stralcio delle "schede di comparto" allegata alle N.T.A.



Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

#### **Vincoli storico-artistici**

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

#### **§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

##### **a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del "metodo comparativo" in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (2024) edito dalla Borsa

Immobiliare di Brescia;

MILZANO	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
Ab. 1.741	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
<b>Residenziale</b>	<b>1.600</b>	<b>1.450</b>	<b>1.300</b>	<b>995</b>	<b>690</b>	<b>390</b>	<b>330</b>	<b>270</b>	<b>210</b>	<b>150</b>
<b>RENDIMENTO LOCATIVO</b>			<b>MIN 2,98%</b>		<b>MAX 3,87%</b>					
<b>AREA URBANIZZATA</b>			<b>MAX-MC 50</b>				<b>MIN-MC 40</b>			
<b>Produttivo</b>	<b>570</b>	<b>500</b>	<b>430</b>	<b>360</b>	<b>290</b>	<b>220</b>	<b>200</b>	<b>185</b>	<b>170</b>	<b>130</b>
<b>RENDIMENTO LOCATIVO</b>			<b>MIN 3,58%</b>		<b>MAX 4,63%</b>					
<b>AREA URBANIZZATA</b>			<b>MAX-MQ 80</b>				<b>MIN-MQ 65</b>			

- n. 3 atti stipulati negli ultimi 48 mesi (due di compravendita, l'altro di divisione) ed n. 1 del 2016 (atto di compravendita in ambito di procedura concorsuale e quindi di vendita forzata), aventi per oggetto ambiti di trasformazione ad uso residenziale ubicati nel territorio comunale dai quali emergono prezzi di circa €/mc 20,00 equivalenti a €/mq 25,00 (considerando anche l'area da cedere al Comune);

in considerazione delle caratteristiche specifiche dei comparabili rilevati e analizzati rispetto alle condizioni di sviluppo dell'area in oggetto (es. gli altri comparti erano composti da più proprietà e prevedevano cessioni di aree a viabilità e parcheggi significativi) si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di **€ 30,00 per metrocubo edificabile, equivalenti a € 45,00 per metro quadrato di superficie fondiaria.**

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative ai limiti e alle assunzioni della stima e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

#### **b) Precisazioni sui limiti e le assunzioni della stima**

Nel processo estimativo non sono state considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto, intendendo con detto termine i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, comprese quelle urbanistico-amministrative e la valutazione immobiliare viene quindi formulata sul presupposto di inesistenza nel sottosuolo dell'area di sedime di scorie e di sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico, in assenza di informazioni o indizi eventualmente emergenti durante le operazioni peritali eseguite.

#### **c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nei punti precedenti, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

**d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
PIENA PROPRIETA' DI AREA EDIFICABILE IN VIA DOSSI A MILZANO (BS) DI CUI AL MAPPALE 341 DEL FG. 6	Area edificabile con potenzialità di mc 2.232	1.488,00	€ 45,00	€ 66.960,00	
	<b>VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI</b>			<b>€ 66.960,00</b>	
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.c)</b>			<b>10%</b>	<b>€ 6.696,00</b>
	<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>			<b>€ 40,32</b>	<b>€ 60.000,00</b>

**Dicansi euro sessantamila/00**

### **§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con ultimo aggiornamento della repertoriazione al **21.08.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà alla Debitrice:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Le aree in esame, assieme ad altre, sono pervenute alla Fallita in forza del seguente atto:

#### **TRASCRIZIONE del 30/12/2004 - Registro Particolare 40607 Registro Generale 69674**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6728/821 del 23/12/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

Si allega con il n. 3 il titolo.

A favore dell'area in esame è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carraio sulle aree di cui ai subalterni

- 4 (solo per la parte fronteggiante l'accesso e il collegamento con il subalterno 10), catastalmente AREA URBANA DI MQ. 84
- 10 AREA URBANA DI MQ. 49
- 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUBALTERNI 1, 2, 3, 5, 6, 7

Per una visualizzazione delle aree si rimanda all'elaborato planimetrico e al relativo elenco subalterni allegato alla presente con il n. 1.

Le aree di cui ai subb. 4 e 10 sono altresì gravate da analoga servitù a favore del mappale 370.

Il tutto in forza dei seguenti atti:

#### **1) TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 46686 Registro Generale 76372**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4066/3175 del 23/12/2005

#### **2) TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 46687 Registro Generale 76373**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4066/3175 del 23/12/2005

#### **3) TRASCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 543 Registro Generale 839**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4116/3222 del 30/12/2005

### **§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **21.08.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Debitrice e/o gravanti gli immobili in esame:

#### **1) ISCRIZIONE del 30/12/2004 - Registro Particolare 16276 Registro Generale 69675**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6729/822 del 23/12/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 250.000,00 Spese € 250.000,00 Totale € 500.000,00 Durata 10 anni

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e quella di cui ai mappali 339 e 340 (oggi mapp. 631) sulla quale è stato edificato il fabbricato in parte ancora della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2430 del 01/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2431 del 01/03/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 2495 del 07/04/2008 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)

## **2) ISCRIZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 7838 Registro Generale 31822**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 363 del 07/05/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 26.261,00 Totale € 35.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341.

## **3) ISCRIZIONE del 15/01/2008 - Registro Particolare 453 Registro Generale 2402**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35200/10743 del 28/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 230.000,00 Spese € 230.000,00 Totale € 460.000,00 - Durata 20 anni

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita e altri soggetti, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa); viene colpito anche l'usufrutto spettante a terzi oltre ad altri beni non della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6287 del 15/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

## **4) ISCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 4580 Registro Generale 19929**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2794 del 26/04/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 84.528,79 Interessi € 11.057,03 Spese € 4.414,18 Totale € 100.000,00

A favore della [REDACTED]

Contro la Fallita e altri soggetti, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341, la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa), la quota di proprietà del subalterno 10 (passaggio carraio), la proprietà dei subalterni 4 e 9 oltre ad altri beni non della

Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6288 del 15/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**5) ISCRIZIONE del 13/06/2008 - Registro Particolare 6416 Registro Generale 27402**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3602/2008 del 29/05/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 86.639,25 Interessi € 7.797,53 Spese € 12.563,22 Totale € 107.000,00

A favore della

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa) e del subalterno 10 (passaggio carraio) oltre ad altri beni non della Fallita.

**6) ISCRIZIONE del 22/07/2008 - Registro Particolare 7929 Registro Generale 34171**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4373/2008 del 02/07/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 198.531,39 Interessi € 23.468,61 Spese € 8.000,00 Totale € 230.000,00

A favore della

Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341 e quella di cui ai mappali 339 e 340 sulla quale è stata edificato fabbricato in parte ancora della Fallita, che però all'epoca dell'iscrizione risultavano già soppressi e sostituiti dal mappale 631 e relativi subalterni.

**7) TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 25895 Registro Generale 42214**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9651 del 29/07/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore della

Contro la Fallita e altri soggetti, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341, la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa), la quota di proprietà del subalterno 10 (passaggio carraio), la proprietà dei subalterni 4 e 9 oltre ad altri beni non della Fallita.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6290 del 15/11/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

**8) TRASCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 6860 Registro Generale 10748**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10023 del 12/11/2008

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore della   


Contro la Fallita, colpisce l'area edificabile di cui al mappale 341, la nuda proprietà dei subalterni 1 e 5 del mapp. 631 (appartamento e autorimessa), la quota di proprietà del subalterno 10 (passaggio carraio), la proprietà dei subalterni 4 e 9.

### **Vincoli**

Sull'area edificabile non risultano vincoli specifici oltre a quanto già relazionato nei precedenti paragrafi 3.2 (limitazioni imposte dalla edificazione avvenuta sul lotto confinante a ovest) e 3.4 (vincoli di natura urbanistica).

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 20.11.2024

L'ESPERTO

