

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 286/2021

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato:

**Dott.ssa Simonetta Bruno**

### Anagrafica

Creditore precedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutati

...omissis...

Intervenuti alla data della stima:

Esperto incaricato

**Geom. SCALVINI PATRIZIA**

P.zza Europa n. 1/3

25030 Comezzano-Cizzago (BS)

CF. SCLPRZ78M67C618N

Tel-Fax 030.7146690

e-Mail: [geometra.scalvini@gmail.com](mailto:geometra.scalvini@gmail.com)

Pec: [patrizia.scalvini@geopec.it](mailto:patrizia.scalvini@geopec.it)

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4877

Timbro e firma \_\_\_\_\_

<b>Date</b>	
-------------	--

Nomina dell'esperto:	08/07/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	23/07/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	07/02/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	17/05/2022

## Identificazione dei lotti

### **LOTTO NR. 01** Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di abitazione in zona agricola con annessa stalla attualmente adibita a ripostiglio.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 933 – Sub. 1 – A/3 – Cl. 1 – vani 6,5 – R.C. € 259,83**  
**Fg. 8 – Mapp. 933 – Sub. 2 – C/6 – Cl. 1 – mq 37 – R.C. € 99,37**

Quota di proprietà: ...omissis...

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

### **Più probabile valore complessivo in libero mercato**

In piena proprietà: € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)

### **Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

In piena proprietà: € 53.000,00 (diconsi euro c cinquantatremila/00)

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

## Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 36
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 48
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi allegato
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 37

## Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella

**Geom. Scalvini Patrizia** – P.zza Europa, 1/3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

Pagina 3 di 66

1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

### **LOTTO NR. 02** Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di villetta disposta su due livelli con corte esclusiva, attualmente convertita per l'uso ad agriturismo.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane n. 29

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 5416 – A/7 – Cl. 4 – vani 10 – R.C. € 1032,91**

Quota di proprietà: **...omissis...**

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

#### **Più probabile valore complessivo in libero mercato**

In piena proprietà: € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00)

#### **Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

In piena proprietà: € 125.000,00 (diconsi euro centoventicinquemila/00)

#### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

### Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 39  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 50  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 40

### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

**LOTTO NR. 03** Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di laboratorio per arti e mestieri attualmente adibito a salumificio.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 1474 – C/3– Cl. 1 – mq 134 – R.C. € 435,99**

Quota di proprietà: **...omissis...**

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

**Più probabile valore complessivo in libero mercato**

In piena proprietà: € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

**Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

In piena proprietà: € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

**Adit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 42  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 52  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato dal proprietario  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 43

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

#### **LOTTO NR. 04** Immobili in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di terreni boschivi.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 1 – Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17240 – R.D. € 31,56**  
**Fg. 1 – Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14**  
**Fg. 1 – Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46**  
**Fg. 1 – Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75**  
**Fg. 1 – Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14**  
**Fg. 1 – Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19**  
**Fg. 1 – Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74**  
**Fg. 1 – Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54**  
**Fg. 1 – Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58**  
**Fg. 1 – Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45**  
**Fg. 1 – Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29**  
**Fg. 1 – Mapp. 5418 – Castagneto – Cl. 1 – mq 170 – R.D. € 0,35**  
**Fg. 1 – Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29**  
**Fg. 1 – Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82**

Quota di proprietà: ...omissis...

Divisibilità dell'immobile: gli immobili sono divisibili.

#### **Più probabile valore complessivo in libero mercato**

In piena proprietà: € 57.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

**Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

In piena proprietà: € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

**Adit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato dal proprietario	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 46

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2,  
Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella  
1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella  
932 Particella 934

## Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	11
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	22
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	36
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	36
3.2	Rispondenza catastale.....	48
3.3	Verifica della titolarità.....	56
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	60
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	60
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	61
7.	Analisi estimativa .....	62
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	63
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	65
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	66
11.	Bibliografia.....	66

## 1. Inquadramento dell'immobile

### LOTTO NR. 1

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

Provincia: BRESCIA  
Comune: PIAN CAMUNO  
Frazione: -----  
Località: -----  
Quartiere: -----  
Via/Piazza: VIA COMIGNANE  
Civico n.:

##### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana                  | <input type="checkbox"/> Centrale            |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

##### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato
  - Indicare lo stato di conservazione:
    - nuovo
    - ristrutturato
    - seminuovo
    - usato
    - rudere
  - Indicare se l'immobile è
    - indipendente
    - in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: casale/baita indipendente

## Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: muratura in pietra
Solai	: legno
Copertura	: a falde con manto in coppi
Murature perimetrali	: muratura in pietra intonacata
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in legno
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti e rivestimenti	: parquet e cotto e ciotolato
Impianto riscaldamento	: stufa a legna e fancoil
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura pubblica	: non presente
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco rustico
N. totale piani	: 3
Altro	:

## Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

## Caratteri domanda e offerta

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

## Forma di mercato

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

- Filtering**
- Assente
  - Up
  - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
  - Espansione
  - Contrazione
  - Recessione

**LOTTO NR. 2**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

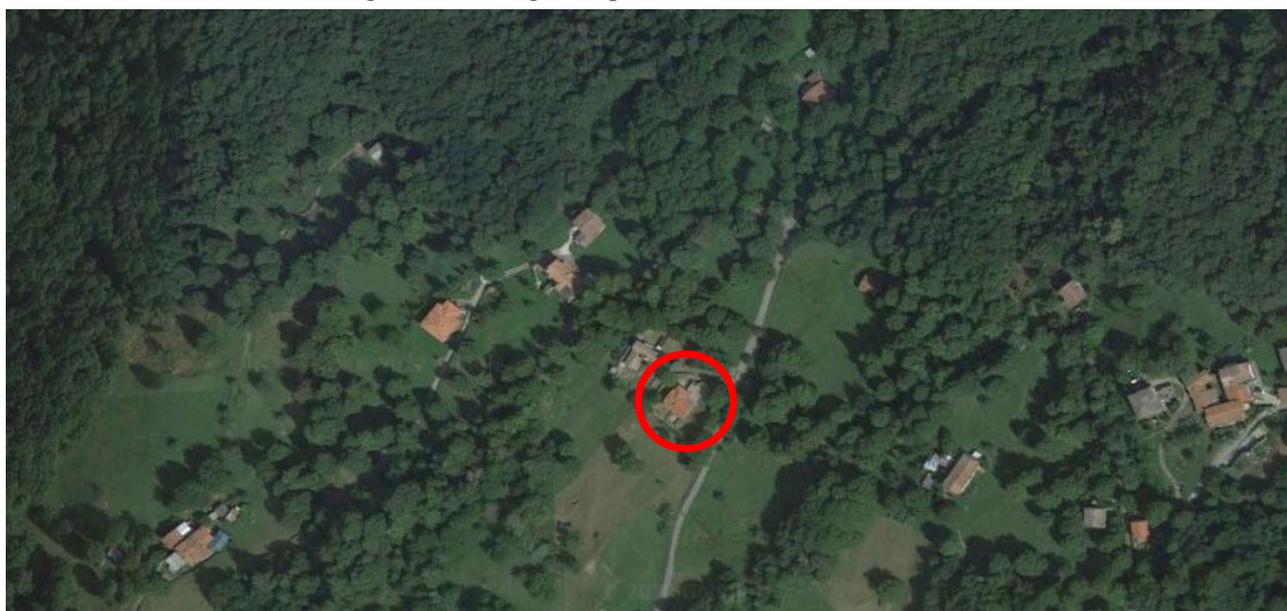
Provincia: BRESCIA  
Comune: PIAN CAMUNO  
Frazione: -----  
Località: -----  
Quartiere: -----  
Via/Piazza: VIA COMIGNANE n. 29  
Civico n.:

**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

**Mappa geografica**

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
  - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
  - ristrutturato
  - seminuovo
  - usato
  - rudere
- Indicare se l'immobile è
- indipendente
  - in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

## Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: laterizio e c.a.
Solai	: laterocemento
Copertura	: a falde con manto in coppi
Murature perimetrali	: laterizio intonacato
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in legno
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti e rivestimenti	: parquet e ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura pubblica	: non presenti
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco e calcestruzzo
N. totale piani	: 2
Altro	:
<b>Dimensione</b>	<input type="checkbox"/> Piccola <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Grande
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Lato acquirente <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente  <input checked="" type="checkbox"/> Lato venditore <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente
<b>Forma di mercato</b>	<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta <input type="checkbox"/> Oligopolio <input type="checkbox"/> Monopolio <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale
<b>Filtering</b>	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Up <input checked="" type="checkbox"/> Down

- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
  - Espansione
  - Contrazione
  - Recessione

**LOTTO NR. 3**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

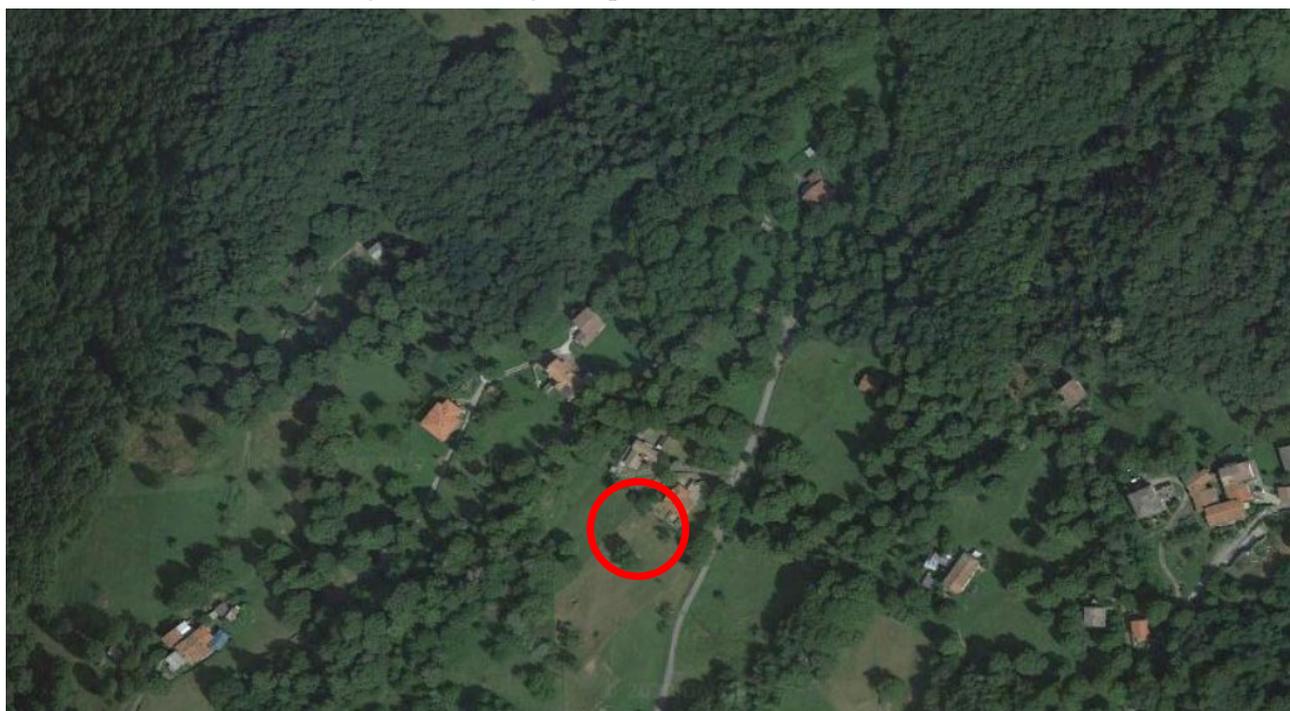
Provincia: BRESCIA  
Comune: PIAN CAMUNO  
Frazione: -----  
Località: -----  
Quartiere: -----  
Via/Piazza: VIA COMIGNANE n. snc  
Civico n.:

**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

**Mappa geografica**

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
  - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
  - ristrutturato
  - seminuovo
  - usato
  - rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: laboratorio

## Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: laterizio e c.a.
Solai	: laterocemento
Copertura	: a falde con manto in coppi
Murature perimetrali	: laterizio intonacato
Coibentazioni/Isolamenti	: non visionato
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in metallo
Infissi interni	: porte in metallo
Pavimenti e rivestimenti	: ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: Bombolone GPL
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: impianto di ventilazione per la stagionatura di salumi
Allaccio fognatura pubblica	: non presenti
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco in parte tinteggiato
N. totale piani	: 2

## Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

## Caratteri domanda e offerta

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

## Forma di mercato

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

## Filtering

- Assente
- Up
- Down

- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
  - Espansione
  - Contrazione
  - Recessione

**LOTTO NR. 4**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Provincia: BRESCIA  
Comune: PIAN CAMUNO  
Frazione: -----  
Località: -----  
Quartiere: -----  
Via/Piazza: VIA COMIGNANE n. snc  
Civico n.:

**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

**Mappa geografica**

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Caratteri domanda e offerta**

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

**Forma di mercato**

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

**Filtering**

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### LOTTO NR. 1

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è composto da abitazione e stalla posti nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane, l'accesso agli immobili sia carraio che pedonale, avviene passando attraverso il terreno mappale 932 attualmente della stessa proprietà.

L'unità è composta da cucina, tre stanze, un bagno, un disimpegno, posti a piano terra, due locali nel sottotetto, cantine, ripostiglio e lavanderia al piano sottostante, dove vi è anche la stalla posta in lato nord attualmente adibita a ripostiglio, detti locali sono accessibili tramite la corte comune. Esternamente, sulla corte comune, vi è una tettoia realizzata con puntelli in ferro e struttura in legno, all'attualità non sanabile. I serramenti sono in legno, pavimenti interni sono in cotto e legno, attualmente il riscaldamento avviene con stufa a legna e fancoil. L'immobile è stato ristrutturato nel 1988.

##### Identificazione catastale

Comune Censuario	Pian Camuno
Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 8
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella 933
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 1 e 2

##### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – mapp. 932
- Sud – mapp. 932
- Est – mapp. 932
- Ovest – mapp. 932

##### Consistenza

Rilievo:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno	
	<input type="checkbox"/> Solo esterno	
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore: Si (geom. Manenti)

Desunto graficamente da:	<input type="checkbox"/> Planimetria catastale
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:	01/09/2021 – 21/10/2021
-----------------------	-------------------------

##### Criterio di misurazione

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

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m<sup>2</sup> 103,68

### Superfici secondarie

			Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	62,20	35 %
<input type="checkbox"/> Pergolato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	75,65	50 %
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	65,33	40 %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	25,00	10 %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	31,73	2 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	____ %

### Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 192,54



### Caratteristiche qualitative

Il fabbricato oggetto di stima è un casale/baita tipica della zona di giacenza, non denota particolari caratteristiche di pregio.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO INTERRATO - PIANO TERRA - PIANO PRIMO

Ascensore

- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- 1  
 wc  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio

- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: 34 Anni

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 34

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 34

Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 34

Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):

Assente



**Luminosità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Panoramicità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Funzionalità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Finiture dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo

<b>LOTTO NR. 02</b>
---------------------

#### **DATO IMMOBILIARE**

##### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'immobile oggetto di stima è una villetta disposta su due livelli con corte esclusiva posta nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignanen. 29, attualmente l'edificio è stato convertito per l'uso ad agriturismo. L'accesso all'immobile avviene attraverso i mappali 5417 e 5418 attualmente della stessa proprietà.

Il fabbricato è così composto: a piano terra ci sono una cucina, un ingresso che collega tre blocchi di stanze con rispettivi servizi e disimpegni d'accesso, un ampio portico esterno ed un balcone, al piano interrato ci sono tre locali accessori, con cantine, dispensa e ripostiglio, all'esterno la centrale termica ed un servizio con disimpegno.

La corte esterna a prato è parzialmente pavimentata nelle zone adiacenti l'abitazione.

I serramenti sono in legno con ante esterne, i pavimenti e rivestimenti interni sono in ceramica e legno, attualmente il riscaldamento avviene con caldaia a GPL e camino al legna, l'immobile è dotato di impianto elettrico tradizionale.

##### **Identificazione catastale**

Comune Censuario	Pian Camuno
Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 8 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 5416 <input type="checkbox"/> Subalterno

##### **Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord – mapp.li 5417 e 1474
- Sud – mapp.li 5418 e 8411
- Est – mapp. 5418 e strada
- Ovest – mapp.li 8411 e 1474

### Consistenza

Rilievo:  Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco Collaboratore: Si (geom. Manenti)

Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 01/09/2021 – 21/10/2021 – 14/01/2022

### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m<sup>2</sup> 168,47

### Superfici secondarie

			Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	11,00	25 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Pergolato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	71,97	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	18,40	35 %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	25,00	10 %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	1193,00	2 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	____ %

### Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 202,64 

### Caratteristiche qualitative

Il fabbricato oggetto di stima non denota particolari caratteristiche di pregio.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO TERRA – PIANO INTERRATO

Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- 4
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni): 18

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 18

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):  
 Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 18  
 Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 18  
 Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):  
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Impianto geotermico

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Domotica

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

**Manutenzione fabbricato**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

<b>Inquinamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente

<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---	--

<b>Luminosità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---------------------------------	--

<b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

<b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

<b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-------------------------------	--

<b>LOTTO NR. 03</b>
---------------------

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'immobile oggetto di stima è un laboratorio sito nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane destinato alla lavorazione delle carni per la produzione di salumi. L'edificio è attualmente accessibile attraversando il mappale 5417 della stessa proprietà, risulta disposto su due livelli collegati da un montacarichi/ascensore interno. Il piano terra è destinato alla lavorazione delle carni con vari locali e celle frigorifere, al piano primo un unico grande locale destinato alla stagionatura. Esternamente un'ampia corte esclusiva, con dei piccoli locali adibiti a deposito con struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura in ferro (locali edificati senza permesso urbanistico). Attualmente il fabbricato risulta occupato ed attivo con produzione di salumi vari.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

### Identificazione catastale

Comune Censuario Pian Camuno  
Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati  
Identificativo  Sezione  
 Foglio 8  
 Particella 1474  
 Subalterno

### Confini

Indicare i confini catastali  
 Nord – mapp.li 987, 5604 e strada  
 Sud – mapp.li 8411, 5416 e 5417  
 Est – mapp. 987 e strada  
 Ovest – mapp.li 5604 e 8411

### Consistenza

Rilievo:  Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco Collaboratore: Si (geom. Manenti)

Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 01/09/2021 – 21/10/2021 – 14/01/2022

### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m<sup>2</sup> 183,06

Superfici secondarie

Area esclusiva m<sup>2</sup> 1689,00 Indice mercantile 2 %

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 216,84 

### Caratteristiche qualitative

Il fabbricato oggetto di stima non denota particolari caratteristiche di pregio.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO TERRA – PIANO primo

Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni): 16

N. servizi:

- 1
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni): 16

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 16

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):  
 Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 16  
 Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 16  
 Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):  
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Impianto geotermico

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Domotica

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

**Manutenzione fabbricato**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

<b>Inquinamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente

<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---	--

<b>Luminosità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---------------------------------	--

<b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

<b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

<b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-------------------------------	--

<b>LOTTO NR. 04</b>
---------------------

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Oggetto di stima del presente lotto sono alcuni appezzamenti di terreno boschivo. Su alcuni mappali sono posizionate delle baracche in legno destinate a legnaie stagionali. Quasi tutti i terreni risultano raggiungibili dalle strade comunali o attraverso i mappali confinanti attualmente della stessa proprietà. Si precisa che i mappali 932 e 5601 sono limitatamente interessati dalla viabilità, mentre il mappale 5418 è attualmente una stradina ed allo stesso è stato assegnato valore pari a zero.

Per quanto sopra gli immobili risultano commerciabili.

### Identificazione catastale

Comune Censuario Pian Camuno  
Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati  
Identificativo  Sezione  
 Foglio 1  
 Particelle 932, 934, 1435, 1437, 1466, 1467, 1468, 1475, 1621,  
2391, 5417, 5418, 5419, 5601  
 Subalterno

### Confini

Indicare i confini catastali  
 Nord – si veda estratto mappa  
 Sud – si veda estratto mappa  
 Est – si veda estratto mappa  
 Ovest – si veda estratto mappa

### Consistenza

Rilievo:  Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco Collaboratore: Si (geom. Manenti)  
Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)  
Data del sopralluogo: 01/09/2021 – 21/10/2021 – 14/01/2022

### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m<sup>2</sup> 51.750,00

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 51.750,00



### Caratteristiche qualitative

I terreni oggetto di stima non denota particolari caratteristiche di pregio.



Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;
- Aree di rispetto delle sorgenti captate a scopo idropotabile;
- Aree attraversate da fuoco e vincolate ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/200 e s.m.i. (Delibera Giunta Comunale n°164/2011);

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

**Altro**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dalle pratiche edilizie consultate sono emerse difformità interne circa la destinazione d'uso e la distribuzione dei locali. Per quanto concerne la tettoia esterna, dovrà essere rimossa, in quanto, all'attualità non sanabile.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 1.800,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni e oneri, da definirsi per i soggetti diversi da quelli previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005, 2.000,00 € per la rimozione della tettoia.

**Note**

**LOTTO NR. 2**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

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

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza o Concessione Edilizia: P.E. n. 719 del 05/04/1974  
 Permesso di Costruire  
 Denuncia Inizio Attività: n. 26 del 26/04/2001  
n. 75 del 10/11/2004  
n. 2/2007 del 13/01/2007  
n. 19/2008 del 13/03/2008  
n. 2/2007 del 13/01/2007  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Altro: Comunicazione di inizio lavori  
 Pratiche in sanatoria: P.d.C. in sanatoria n. 4880 del 15/04/2014  
 Condonò edilizio  
 Autorizzazione Abitabilità  Presente: n. 15/2010 del 15/07/2010  
 Assente:  
Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata: Tutte le pratiche edilizie sopraindicate ed il PGT vigente

Fonte documentazione visionata: Comune di Pian Camuno

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 21/10/2021

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT  Vigente – l'immobile risulta classificato come zone "ZONA E1 AREE AGRICOLE"  
 Adottato

Convenzione Urbanistica  No  
 Si

Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

**Altro**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dalle pratiche edilizie consultate sono emerse delle difformità dovute ad una diversa posizione di alcune aperture. Le difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali, cioè nonostante tali modifiche, comunque conformi alle norme urbanistico edilizie, avrebbero dovuto essere realizzate in variante alle sopracitate pratiche edilizie e necessitano quindi di procedura di sanatoria. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente sotto il profilo della legittimità edilizia urbanistica e la libera commercializzazione degli immobili è quella richiamata dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

Il rilascio della Pratica Edilizia in Sanatoria estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti (art. 45 del DPR n. 380/2001 – norme relative all'azione penale); si rimanda anche all'art. 36 – accertamento di conformità – e all'art. 37 comma 4 che prescrive la sanzione da € 516,00 a € 2.000,00.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 1.500,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni.

**Note**



Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

**Altro**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: dalle pratiche edilizie consultate risulta che l'immobile ha delle difformità riguardanti le dimensioni complessive, sanabili ai sensi dell'Art. 34bis del DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia. Per quanto concerne i piccoli locali esterni costruiti senza permesso, risultano sanabili solo da soggetti previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: 1.800,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni.

**Note**

**LOTTO NR. 4**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

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

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza o Concessione Edilizia:  
 Permesso di Costruire  
 Denuncia Inizio Attività:  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Altro: Comunicazione di inizio lavori  
 Pratiche in sanatoria  
 Condonò edilizio  
 Autorizzazione Abitabilità
- Presente:  
 Assente:  
Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: PGT vigente

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 21/10/2021

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT  Vigente – l'immobile risulta classificato come zone "ZONA E1 AREE AGRICOLE ed E2-AREE MONTANE – BOSCHIVE"  
 Adottato

Convenzione Urbanistica  No  
 Si

Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;
- Parzialmente fascia di rispetto del RIM (corso d'acqua n. 22);
- Aree attraversate da fuoco e vincolate ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/200 e s.m.i. (Delibera Giunta Comunale n°164/2011);

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

**Altro**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: dalle pratiche edilizie consultate risulta che l'immobile ha delle difformità riguardanti le dimensioni complessive, sanabili ai sensi dell'Art. 34bis del DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia. Per quanto concerne i piccoli locali esterni costruiti senza permesso, risultano sanabili solo da soggetti previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: 1.800,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni.

**Note**

### 3.2 Rispondenza catastale

<b>LOTTO NR. 1</b>
--------------------

Immobile identificato in mappa al Foglio 8      Sezione      particella 933:

- |  |               |          |                      |                  |
|--|---------------|----------|----------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 1 | categoria A/3 | classe 1 | consistenza 6.5 vani | rendita € 259,83 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 2 | categoria C/6 | classe 1 | consistenza 37 mq    | rendita € 99,37  |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia  
- Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale

27/07/2021

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
si vedano le motivazioni indicate nel capitolo 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica del Lotto 1

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 900,00 per la pratica catastale

**LOTTO NR. 2**

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione particella 5416:

Sub. categoria A/7 classe 4 consistenza 10 vani rendita € 1.032,91

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale

27/07/2021

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
si vedano le motivazioni indicate nel capitolo 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica del Lotto 2, inoltre le schede non sono mai state aggiornate dal 1986.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 900,00 per la pratica catastale

**LOTTO NR. 3**

Immobile identificato in mappa al Foglio 8      Sezione      particella 1474:

Sub.      categoria C/3      classe 1      consistenza 134 mq      rendita € 435,99

Documentazione visionata       Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia  
- Territorio  
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

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

Data verifica catastale      27/07/2021

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
si vedano le motivazioni indicate nel capitolo 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica del Lotto 3.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 1.200,00 per la pratica catastale al catasto fabbricati e tipo mappale per variazione catasto terreni 1.500,00 € compreso i diritti catastali.

**LOTTO NR. 4**

Immobile identificato in mappa al Foglio 1      Sezione      particella 286:

Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17240 – R.D. € 31,56  
Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14  
Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46  
Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75  
Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14  
Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19  
Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74  
Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54  
Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58  
Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45  
Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29  
Mapp. 5418 – Castagneto – Cl. 1 – mq 170 – R.D. € 0,35  
Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29  
Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82

Documentazione visionata       Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia  
- Territorio  
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

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

Data verifica catastale      27/07/2021

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

### 3.3 Verifica della titolarità

**LOTTO NR. 1 - 2 - 3 - 4**

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: vendita di aree
- Notaio: Dott. CALINI GEROLAMO
- Data atto: 24/04/1979
- Repertorio: 30013
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione:

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto:
- Notaio:
- Data atto:
- Repertorio:
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione:

Quota di proprietà  Intera: 1/1  
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto  No  
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà  No  
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà  No  
 Si: se Si indicare nominativo:

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*

#### Condizioni limitanti

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

- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali: oneri di servizio relativi ai costi di manutenzione e riparazione esibiti dagli occupanti tramite loro Tecnico
- Pesi  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

<b>LOTTO NR. 1</b>
--------------------

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto: contratto di locazione

€/anno: 6.240,00

Rata: mensile anticipata

Durata in anni: 4+4

Scadenza contratto: 09/10/2020

Estremi registrazione: registrato il 08/11/2012  
al n. 3027 serie 3

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

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Il contratto citato ha già usufruito del rinnovo automatico ed attualmente risulta scaduto

**LOTTO NR. 2**

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto:

€/anno

Rata

Durata in anni: tempo indeterminato

Scadenza contratto

Estremi registrazione:

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**LOTTO NR. 3**

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto: Locazione

€/anno: 10.000,00

Rata

Durata in anni: 1 anno

Scadenza contratto: prorogato al 31/12/2021

Estremi registrazione: il 10/01/2020 al n. 63 serie 3T

presso Agenzia delle entrate di Clusone

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**LOTTO NR. 4**

**Riferito al mappale n. 932**

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto: contratto di locazione

€/anno: 6.240,00

Rata: mensile anticipata

Durata in anni: 4+4

Scadenza contratto: 09/10/2020

Estremi registrazione: registrato il 08/11/2012 al n. 3027 serie 3  
presso Agenzia delle Entrate di Clusone

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**Il contratto citato ha già usufruito del rinnovo automatico ed attualmente risulta scaduto**

**Riferito ai mappali n. 1435, 1437, 1466, 1467, 1468, 1475, 1621, 2391, 5417, 5418, 5149, 5601, 934**

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto: Locazione

€/anno: 10.000,00

Rata

Durata in anni: 1 anno

Scadenza contratto: prorogato al 31/12/2021

Estremi registrazione: il 10/01/2020 al n. 63 serie 3T

presso Agenzia delle Entrate di Clusone

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**Il contratto citato attualmente risulta scaduto**

### Riferito al mappale n. 1467

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto: contratto di locazione

€/anno: 100,00

Rata:

Durata in anni: 5

Scadenza contratto: 31/08/2025

Estremi registrazione: il 13/10/2020 al n. 3576 serie 3T

presso Agenzia delle Entrate di Sondrio

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Non si segnalano altre formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

#### **5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

## **6. Fasi-accertamenti e date delle indagini**

- 10/06/2020 – Tribunale di Brescia – Giuramento Telematico Tribunale di Brescia
- 27/07/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 01/09/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – 1° Sopralluogo con il custode presso il sito oggetto di Perizia;
- 21/10/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – 2° Sopralluogo con il custode presso il sito oggetto di Perizia;
- 21/10/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comune di Pian Camuno;
- 21/10/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – 3° Sopralluogo con il custode presso il sito oggetto di Perizia;
- 17/01/2022 – Comune di Chiari (BS) – Accesso Agenzia delle Entrate per richiesta contratti;
- 03/02/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali
- 07/02/2021 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

## **7. Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### **Basi del valore**

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

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

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

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

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

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

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

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

### **Assunzioni limitative**

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

### **Condizioni limitative**

Nessuna condizione limitativa in particolare.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)**

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. X comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. .... comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. .... dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. .... dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 933:

Sub. 1 categoria A/3 classe 1 consistenza 6,5 vani rendita € 259,83

Sub. 2 categoria C/6 classe 1 consistenza 37 mq rendita € 99,37

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)

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

In piena proprietà: € 53.000,00 (diconsi euro c cinquantatremila/00)

### LOTTO NR. 2

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 5416:

Sub. categoria A/7 classe 4 consistenza 10 vani rendita € 1.032,91

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00)

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

In piena proprietà: € 125.000,00 (diconsi euro centoventicinquemila/00)

**LOTTO NR. 3**

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 1474:

Sub. categoria C/3 classe 1 consistenza 134 mq rendita € 435,99

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

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

In piena proprietà: € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

**LOTTO NR. 3**

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Sezione :

- Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17240 – R.D. € 31,56
- Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14
- Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46
- Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75
- Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14
- Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19
- Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74
- Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54
- Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58
- Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45
- Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
- Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 170 – R.D. € 0,35
- Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
- Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 57.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

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

In piena proprietà: € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)

In tutti i valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle parti comuni (corte esterna e di accesso agli immobili) se presenti.

**(vedasi analisi estimativa Allegato I e Allegato II).**

**9. Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4877, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma* \_\_\_\_\_

Data rapporto di valutazione: 04/02/2022

## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografico degli interni
5. ...omissis...
6. Estratti PGT vigente
7. Estratti mappa catastale
8. Elaborato Planimetrico
9. Planimetrie catastali
10. ...omissis...
11. Attestati di Prestazione Energetica
12. ...omissis...

## **11. Bibliografia**

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – Probrixia, Camera di Commercio Brescia