

# INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(chiarimenti all'istanza del Notaio delegato del 09 maggio 2017 – relativamente al Lotto 2)

TRIBUNALE DI BRESCIA

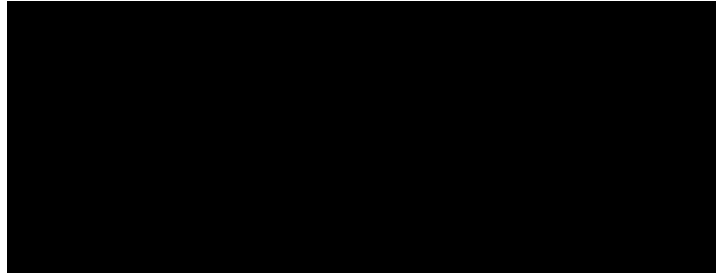
## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n° 766/2013 e n° 881/2013

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. RAFFAELE DEL PORTO**

Creditore procedente:

Esecutati:



*Residenti in località Rocchetta n. 2 – 25015  
Desenzano del Garda (Bs)*

Esecuzione 766/2013

Nomina dell'esperto:	25 ottobre 2013
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	03 dicembre 2013
Esecuzione 881/2013	
Nomina dell'esperto:	09 gennaio 2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	14 gennaio 2014

Data della consegna del rapporto di valutazione:	03 febbraio 2014
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	26 marzo 2014

Operazioni di vendita attualmente sospese

Esperto incaricato

**ing. BOSETTI ENRICO**

Via Roselli 25 – 25024 LENO (BS)  
t. 3396004304  
f. +39 1782713495  
MAIL: [enrico.bosetti@alice.it](mailto:enrico.bosetti@alice.it)  
PEC: [enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it](mailto:enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it)  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 4255

Timbro e firma



## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO 1 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale con depositi ed abitazioni di tipo economico).

Ubicazione: Comune di Visano (zona sud) e Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 1.927.000,00

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

valore totale lotto € 1.734.000,00

quota di proprietà eseguita Boldini Piera € 96.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

### LOTTO 2 DI 4

**Lotto oggetto dell'integrazione (frazionamento alcuni mappali)**

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo e seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola (fabbricato rurale decadente in stato di abbandono e portico agricolo di ricovero attrezzature).

Ubicazione: Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 3.129.000,00

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

valore totale lotto € 2.816.000,00

quota di proprietà eseguita Boldini Piera € 156.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

### LOTTO 3 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale) e di un'abitazione di categoria A/7

Ubicazione: Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato: € 2.373.000,00

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

valore totale lotto € 2.135.000,00

quota di proprietà eseguita Boldini Marco € 1.145.000,00

quota di proprietà eseguita Boldini Piera € 236.000,00

quota di proprietà eseguita Bonora Margherita € 631.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.



## LOTTO 4 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo  
Ubicazione: Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato: € 345.000,00

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

valore totale lotto € 310.000,00

quota di proprietà esecutato Boldini Marco € 276.000,00

quota di proprietà esecutato Boldini Piera € 34.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.



## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI</b>	<b>6</b>
2.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	6
<b>3</b>	<b>PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'</b>	<b>8</b>
3.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	8
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b>	<b>12</b>
4.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	12
4.1.1	CALCOLO DELLE SUPERFICI	12
<b>5</b>	<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>13</b>
5.1	<b>VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO</b>	<b>13</b>
5.1.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	13
5.2	<b>FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO</b>	<b>13</b>
5.2.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	13
5.3	<b>DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO</b>	<b>13</b>
5.3.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	13
5.4	<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO</b>	<b>14</b>
5.4.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso di valore storico)	14
<b>6</b>	<b>TITOLO DI PROPRIETA' E RELATIVA QUOTA DEL VALORE DI REALIZZO</b>	<b>15</b>
6.1	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	15
6.1.1	Azioni per la vendita	15
6.1.2	Valore di realizzo	16
<b>7</b>	<b>FORMALITA' (VINCOLI ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI)</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>16</b>



# 1 PREMESSA

A seguito dell'inoltro allo scrivente in data 27 febbraio 2018 a mezzo pec da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'istanza di chiarimenti da parte del notaio delegato datata 5 maggio 2017 e del successivo atto del G.E. dr. Del Porto del 9 maggio 2017, si emette la presente integrazione in risposta al p.to (b) dell'istanza medesima, a seguito della soppressione dei mappali 41 e 49 del foglio 3 del Comune di Remedello (ricompresi nel Lotto 2), che ha generato nuovi mappali, più avanti descritti e dettagliati.

Si ricorda, come riportato nel rapporto di valutazione del 3 febbraio 2014, che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita tra i sig.ri Boldini Valeria, Boldini Nadia, Boldini Gianpietro, Boldini Mauro (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e Boldini Piera (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig.ri Boldini promettono di trasferire alla sig.ra Boldini Piera gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. **41**, 68, 14 previo frazionamento.

Tale atto prendeva già in considerazione quindi, relativamente al mappale 41, la possibilità di un frazionamento.

A seguire si riporta l'analisi, ripresa dal rapporto di valutazione depositato in data 03.02.2014 presso la segreteria delle Esecuzioni Immobiliari, del solo Lotto 2.

Per le specifiche modalità di determinazione dei valori di mercato e di realizzo, per la descrizione dei beni, l'identificazione catastale si rimanda alla relazione peritale, in quanto la presente ne costituisce solo un'integrazione, a risposta dell'istanza in oggetto, e riguardante unicamente il frazionamento dei mappali 41 e 49 del Lotto 2 che ha generato nuovi mappali ma che non genera variazioni all'importo a base d'asta rispetto a quanto contenuto nella relazione peritale.



## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI e CONFINI

- **LOTTO 2**, Comune di Remedello – Foglio 3 mapp. 7,8 ,9 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, **74, 75, 76**, 45, 47, **77, 78, 79, 80**, 51, 68, 35: trattasi di mappali contigui di proprietà e di conduzione di una singola società (*Azienda agricola Boldini Gianpietro*),

### 2.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Immobili e terreni siti in zona nord del Comune di Remedello (BS), in via per Visano.



Figura 1 – Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 3 - Mapp. 7** - Bosco Misto Classe U, 0.07.70 ha - Rd € 1,99 - Ra € 0,24
2. **Fg. 3 – Mapp. 8** – Seminativo Irriguo Classe 2, 1.81.30 ha, Rd € 182,59 - Ra € 168,54
3. **Fg. 3 – Mapp. 9** – Seminativo Irriguo Classe 2, 3.82.60 ha, Rd € 361,60 - Ra € 355,67
4. **Fg. 3 – Mapp. 51** – Seminativo Classe 2, 1.08.00 ha, Rd € 92,03 - Ra € 80,88
5. **Fg. 3 – Mapp. 10** – Bosco Ceduo Classe U, 0.04.00 ha, Rd € 1,45 - Ra € 0,12
6. **Fg. 3 – Mapp. 14** – Vigneto Classe U, 0.47.70 ha, Rd € 70,21 - Ra € 34,49
7. **Fg. 3 – Mapp. 15** – Seminativo Irriguo Classe 2, 12.68.30 ha, Rd € 1.146,29 - Ra € 1.179,04
8. **Fg. 3 – Mapp. 17** – Bosco Ceduo Classe U, 0.14.60 ha, Rd € 5,28 - Ra € 0,45
9. **Fg. 3 – Mapp. 23** – Seminativo Irriguo Classe 2, 10.76.60 ha, Rd € 1.084,23 - Ra € 1.000,83
10. **Fg. 3 – Mapp. 24** – Seminativo Irriguo Classe 2, 2.70.20 ha, Rd € 272,12 - Ra € 251,18
11. **Fg. 3 – Mapp. 74** – Seminativo Classe 2, 0.04.70 ha, Rd € 4,01 - Ra € 3,52
12. **Fg. 3 – Mapp. 75** – Seminativo Classe 2, 1.33.10 ha, Rd € 113,42 - Ra € 99,67
13. **Fg. 3 – Mapp. 76** – Seminativo Classe 2, 0.00.40 ha, Rd € 0,34 - Ra € 0,30

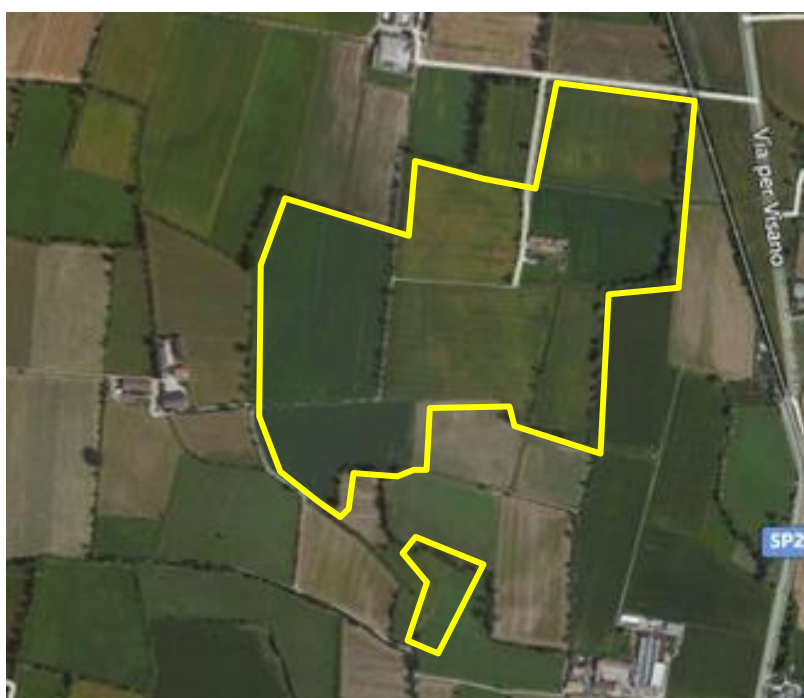


14. **Fg. 3 - Mapp. 45** - Bosco Misto Classe U, 0.00.20 ha - Rd € 0,05 - Ra € 0,01
15. **Fg. 3 – Mapp. 47** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.09.30 ha, Rd € 9,37 - Ra € 8,65
16. **Fg. 3 – Mapp. 77 – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.00.10 ha, Rd € 0,09 - Ra € 0,09**
17. **Fg. 3 – Mapp. 78 – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.04.00 ha, Rd € 3,78 - Ra € 3,72**
18. **Fg. 3 – Mapp. 79 – Seminativo Irriguo Classe 2, 2.36.25 ha, Rd € 223,28 - Ra € 219,62**
19. **Fg. 3 – Mapp. 80 – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.02.15 ha, Rd € 2,03 - Ra € 2,00**
20. **Fg. 3 – NCT – mapp. 68 sub. 2** – piano T-1-2-3, cat. F/2 (Unità collabenti).
21. **Fg. 3 – NCT – mapp. 68 sub. 3** – piano T, cat. C/2 cl. 1, 150 m<sup>2</sup>, Rc. € 131,70.
22. **Fg. 3 - Mapp. 35** - Seminativo Irriguo Classe 2, 0.87.50 ha, Rd € 87,22 - Ra € 81,34
23. **Fg. 3 - Mapp. 37** - Seminativo Classe 2, 0.51.50 ha, Rd € 43,89 - Ra € 38,57

**Confini di cui ai punti dal 1 al 4:** in corpo unico da Nord in senso orario: Fg. 3 mapp. 1 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 2 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 4 mapp. 14 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 48 (canale), Fg. 3 mapp. 50 (canale), Fg. 3 mapp. 46 (canale), Fg. 3 mapp. 44 (canale), Fg. 3 mapp. 6 (fascia di terreno altra proprietà).

**Confini di cui ai punti dal 5 al 21:** in corpo unico da Nord in senso orario: Fg. 3 mapp. 6 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 44 (canale), Fg. 3 mapp. 46 (canale), Fg. 3 mapp. 50 (canale), Fg. 3 mapp. 48 (canale), Fg. 4 mapp. 34 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 4 mapp. 53 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 4 mapp. 55 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 27 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 26 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 34 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 33 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 32 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 25 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 71 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 61 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 62 (fascia di terreno altra proprietà).

**Confini di cui ai punti dal 22 al 23:** in corpo unico da Nord in senso orario: Fontanile delle Lumache, Fg 3 mapp. 36 (fascia di terreno d'altra proprietà), Fg 3 mapp. 38 (fascia di terreno d'altra proprietà), strada vicinale degli Schenoni, Fg 3 mapp. 34 (fascia di terreno d'altra proprietà), Fg 3 mapp. 26 (fascia di terreno d'altra proprietà).



**Figura 2** – Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.



### 3 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'

In seguito ad Ispezione Ipotecaria del 17/12/2013 e successive del 13/01/2013, a visure storiche degli immobili, e ricerche presso l'Archivio notarile di Brescia, e a successive visure storiche e ispezioni ipotecarie nel marzo-aprile 2018 per i soli cespiti oggetto di frazionamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia, viene di seguito descritta la provenienza dei cespiti.

#### 3.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

"A" - Relativamente a tutti i mappali, ad esclusione del foglio 3 mappale 68, si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di proprietà della sig.ra Marazzani Visconti Terzi Franca, nata a Brescia il 18 giugno 1927, acquistata con scrittura privata del 23 dicembre 1975 Voltura n. 6181 in atti dal 29/08/1981 Repertorio n. 25369 Notaio Luigi Lechi registrato a Montichiari n. 71 del 12/01/1976;
- **18.05.1989 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** voltura n. 443.1/1990, notaio Luigi Lechi rep. 56262 registrato a Brescia il 18/11/1989 volume 2081 n. 8 con cui la proprietà è passata ai sig.ri:
  - o Panciera di Zoppola Giorgio, nato a Brescia il 20 aprile 1962 Proprietà per 1/2;
  - o Panciera di Zoppola Sabina, nata il 14 aprile 1966 Proprietà per 1/2;
- **06.06.1996 Atto di compravendita** Notaio Bruno Barzellotti rep. 56329 del 06/06/1996 voltura n. 5983.1/1996 con cui i sig.ri Panciera di Zoppola Giorgio e Panciera di Zoppola Sabina hanno venduto i cespiti ai sig.ri
  - o Boldini Domenico, nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928 Proprietà per 1/2,
  - o Boldini Marco, nato a Visano il 25 giugno 1961 Proprietà per 1/2;
- **16.07.1997 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 2343.1/1998 registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - o Boldini Alessandra nata a Montichiari il 28/11/1972 Proprietà per 1/18
  - o Boldini Loredana nata a Brescia il 13/02/1965 Proprietà per 1/18
  - o Boldini Marco nato a Visano il 25/06/1961 Proprietà per 10/18
  - o Boldini Maria nata a Brescia il 04/12/1969 Proprietà per 1/18
  - o Boldini Piera nata a Castenedolo il 20/08/1955 Proprietà per 1/18
  - o Boldini Severino nato a Brescia il 11/03/1959 Proprietà per 1/18
  - o Bonora Margherita nata a Castenedolo il 11/04/1934 Proprietà per 3/18
- **28.10.2004 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 115910 del 28/10/2004, nota presentata con modello unico n. 34705.1/2004 in atti del 10/11/2004, con cui la proprietà è passata ai sig.ri:
  - o Boldini Giovanni Battista nato a Borgosatollo il 27/12/1925 Proprietà per 17/18
- **25.09.2008 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - o Boldini Piera nata a Castenedolo il 20/08/1955 Proprietà per 6/108
  - o Boldini Giampietro nato a Castenedolo il 31/10/1957 Proprietà per 17/108
  - o Boldini Maria nata a Savio dell'Adamello il 16/02/1926 Proprietà per 34/108
  - o Boldini Mauro nato a Brescia il 23/07/1964 Proprietà per 17/108
  - o Boldini Nadia nata a Castenedolo il 25/03/1956 Proprietà per 17/108
  - o Boldini Valeria nata a Brescia il 24/08/1954 Proprietà per 17/108





- **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra Boldini Maria ha donato al sig. Boldini Mauro, nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
- **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.1/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri Boldini Giampietro, Boldini Valeria, Boldini Nadia e Boldini Mauro hanno effettuato la divisione.

“B” - Per i soli Fg. 3 mapp. 7, 8, 9, 45, 47, 49 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **15.12.1981 Frazionamento** del 15/12/1981 n. 4340.900/1981 in atti dal 07/10/1995, in cui sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
  - o foglio 3 particella 7
  - o foglio 3 particella 8
  - o foglio 3 particella 9
  - o foglio 3 particella 44
  - o foglio 3 particella 45
  - o foglio 3 particella 46
  - o foglio 3 particella 47
  - o foglio 3 particella 48
  - o foglio 3 particella 49

“C” - Per i soli Fg. 3 mapp. 14 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21087 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125806) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **26.11.2007 Variazione d'ufficio** del 26/11/2007 n. 36647 .1/2007 in atti dal 26/11/2007 (protocollo n. BS0259331) IST .259331/07 per variazione di qualità e rideterminazione redditi a seguito istanza di autotutela presentata ai sensi del dl 3.10.2007 n. 262.

“D” - Per i soli Fg. 3 mapp. 41 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **15.12.1981 Frazionamento** del 15/12/1981 n. 4340.900/1981 in atti dal 07/10/1995, in cui sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
  - o foglio 3 particella 50
  - o foglio 3 particella 51
- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21089 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125812) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n. 35173 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BS0379912) rettifica in autotutela d'ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

“E” - Per i soli Fg. 3 mapp. 51 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21090 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125814) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n. 35174 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BS0379914) rettifica in autotutela d'ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d'ufficio della



variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

“F” - Relativamente al foglio 3 mappale 68, si rileva che la situazione degli intestati è stata la medesima sino al 2009 come Fg. 3 mappali 11, 12, 13, e successivamente come Fg. 3 mappale 68 (sub. 2 e 3) si rileva:

- **25.09.2008 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - o Boldini Piera nata a Castenedolo il 20/08/1955 Proprietà per 6/108
  - o Boldini Giampietro nato a Castenedolo il 31/10/1957 Proprietà per 17/108
  - o Boldini Maria nata a Savio dell'Adamello il 16/02/1926 Proprietà per 34/108
  - o Boldini Mauro nato a Brescia il 23/07/1964 Proprietà per 17/108
  - o Boldini Nadia nata a Castenedolo il 25/03/1956 Proprietà per 17/108
  - o Boldini Valeria nata a Brescia il 24/08/1954 Proprietà per 17/108
- **04.08.2009 Costituzione** del 04/08/2009 n. 4958.1/2009 in atti dal 04/08/2009 (protocollo n. BS0293149);
- **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra Boldini Maria ha donato al sig. Boldini Mauro, nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
- **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.1/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri Boldini Giampietro, Boldini Valeria, Boldini Nadia e Boldini Mauro hanno effettuato la divisione.
- **29.03.2012 Variazione** del del 29/03/2012 n. 11057 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. BS0086967) con inserimento annotazione per cui pende domanda di attribuzione catastale fabbricati rurali d. l. 70/2011 prot. n 485550 del 5.10.2011. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D .M . 701/94).

“G” - Per i soli Fg. 3 mapp. 68 (sub. 3) si rileva in aggiunta a quanto indicato per il mappale 68 (sub. 2 e 3) (punto “F”):

- **04.08.2010 Variazione nel classamento** del 04/08/2010 n. 29839.1/2010 in atti dal 04/08/2010 (protocollo n. BS0250023). Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

“H” - Per il solo Fg. 3 mapp. 37 si rileva in aggiunta a quanto indicato al punto “A”:

- **12.12.2007 Tabella di variazione** del 12/12/2007 n. 45082.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. BS0541997) trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 per variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

“I” - Per il solo Fg. 3 mapp. 41 49 si rileva in aggiunta a quanto indicato:

- **27.02.2014 Frazionamento** del 27/02/2014 protocollo n. BS0037693 in atti dal 27/02/2014 presentato il 27/02/2014 (n. 37693.1/2014)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 3 particella 41 - foglio 3 particella 49

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 3 particella 74 - foglio 3 particella 76 - foglio 3 particella 77 - foglio 3 particella 78 - foglio 3 particella 79 - foglio 3 particella 80

**Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita tra i sig.ri Boldini Valeria, Boldini Nadia, Boldini Gianpietro, Boldini Mauro (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e Boldini Piera (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri Boldini promettono di trasferire alla sig.ra**



**Boldini Piera gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013.**



## 4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si descrivono e si riportano le superfici dei soli cespiti oggetto di frazionamento. Per tutti gli altri cespiti si rimanda al rapporto di valutazione depositato in data 03.02.2014 presso la segreteria delle Esecuzioni Immobiliari.

### 4.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

I cespiti in esame consistono in terreni situati nel comune di Remedello a ovest della ferrovia Brescia-Parma; insistono sul lotto terreni di differente tipologia e due fabbricati di cui uno adibito a portico per ricovero attrezzatura agricola e uno attualmente dismesso e decadente, ma considerato storico, denominato "cascina Ronchi di Sopra". I terreni, in generale, si presentano di forma regolare, livellati, sistemati secondo la tipica "Spianata Lombarda"; considerando che i terreni sono siti nella pianura bresciana centrale, normalmente ben dotata di fonti di approvvigionamento idrico, è corretto pensare che la dotazione irrigua risulti sufficiente. I terreni posti a nord dei fabbricati rurali e quest'ultimi sono raggiungibili dalla strada vicinale "della Caselle"; da questa, in corrispondenza del fabbricato rurale è presente un ingresso carrabile con cancello. I terreni posti a sud-ovest dei fabbricati sono raggiungibili dalla strada vicinale Ganassone e dalla strada vicinale degli Schenoni.

#### 4.1.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Ex- mappale 41

**Foglio 3 mappale 74 (seminativo)**

Superficie complessiva circa 470,00 m<sup>2</sup>

**Foglio 3 mappale 75 (seminativo)**

Superficie complessiva circa 13.310,00 m<sup>2</sup>

**Foglio 3 mappale 76 (seminativo)**

Superficie complessiva circa 40,00 m<sup>2</sup>

Ex- mappale 49

**Foglio 3 mappale 77 (seminativo irriguo)**

Superficie complessiva circa 10,00 m<sup>2</sup>

**Foglio 3 mappale 78 (seminativo irriguo)**

Superficie complessiva circa 400,00 m<sup>2</sup>

**Foglio 3 mappale 79 (seminativo irriguo)**

Superficie complessiva circa 23.625,00 m<sup>2</sup>

**Foglio 3 mappale 80 (seminativo irriguo)**

Superficie complessiva circa 215,00 m<sup>2</sup>

Altri mappali: si veda rapporto di valutazione depositato in data 03.02.2014



## 5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la stima dei beni oggetto della presente integrazione, sono stati utilizzati i valori già determinati nel rapporto di valutazione, cui si rimanda per ogni dettaglio. A seguire si riportano per completezza i valori unitari medi di mercato, i fattori estrinseci ed intrinseci, e i valori totali di mercato e realizzo, aggiornati per i mappali derivanti dal frazionamento citato in premessa.

### 5.1 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

#### 5.1.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

##### Valori terreni agricoli

Si riportano i valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

Visto l'ininfluenza della variazione dei prezzi unitari medi rilevabili sul mercato e tenuto conto che l'integrazione è relativa a un numero limitato di mappali, si sono mantenuti i valori unitari indicati nel rapporto di valutazione

bosco ceduo	11.600,00 €/ha
bosco misto	15.700,00 €/ha
prato irriguo	66.900,00 €/ha
seminativo	52.700,00 €/ha
seminativo irriguo	78.400,00 €/ha
vigneto	69.000,00 €/ha

### 5.2 FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO

Di seguito vengono elencati i coefficienti di differenziazione adottati per fabbricati e terreni agricoli in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi al fine di rettificare i valori medi rilevati sopra citati.

Per quanto riguarda la fertilità dei terreni, essendo di medio impasto, e vista la medesima zona agraria di appartenenza, è stata considerata costante.

#### 5.2.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

##### Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cf	Presenza di linea ferroviaria o stradale con relativa fascia di rispetto (di superficie Sf) – confronto con S totale del mappale	0,99 se Sf < 20% Stot 0,97 se 20% Stot < Sf < 50% Stot 0,95 se Sf > 50% Stot
Ca	Vincolo archeologico	0,95
Ce	Presenza di linea elettrica o telefonica con piloni o strutture sul lotto di terreno	0,95 (linea attraversante il lotto) 0,98 (linea marginale al lotto)

### 5.3 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

#### 5.3.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame. Le righe in grassetto sono relative ai mappali derivati dal frazionamento.

##### Terreni agricoli



Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m <sup>2</sup> ]	Cv	Cf	Ca	Ce	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
3	7	Bosco misto	€ 15.700,00	770	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 15.700,00	€ 1.208,90
3	8	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	18.130	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 74.480,00	€ 135.032,24
3	9	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	38.260	1,03	0,99	0,95	1,00	€ 75.947,26	€ 290.574,20
3	10	Bosco ceduo	€ 11.600,00	400	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 11.600,00	€ 464,00
3	14	Vigneto	€ 69.000,00	4.770	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 69.000,00	€ 32.913,00
3	15	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	126.830	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 994.347,20
3	17	Bosco ceduo	€ 11.600,00	1.460	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 11.600,00	€ 1.693,60
3	23	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	107.660	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 844.054,40
3	24	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	27.020	1,03	1,00	1,00	1,00	€ 80.752,00	€ 218.191,90
3	35	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	8.750	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 68.600,00
3	37	Seminativo	€ 52.700,00	5.150	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	€ 27.140,50
<u>3</u>	<u>74</u>	<u>Seminativo</u>	<u>€ 52.700,00</u>	<u>470</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>0,95</u>	<u>0,98</u>	<u>€ 50.535,61</u>	<u>€ 2.375,17</u>
<u>3</u>	<u>75</u>	<u>Seminativo</u>	<u>€ 52.700,00</u>	<u>13.310</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>0,95</u>	<u>0,98</u>	<u>€ 50.535,61</u>	<u>€ 67.262,90</u>
<u>3</u>	<u>76</u>	<u>Seminativo</u>	<u>€ 52.700,00</u>	<u>40</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>0,95</u>	<u>0,98</u>	<u>€ 50.535,61</u>	<u>€ 202,14</u>
3	45	Bosco misto	€ 15.700,00	20	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 14.915,00	€ 29,83
3	47	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	930	1,00	1,00	0,95	0,98	€ 72.990,40	€ 6.788,11
<u>3</u>	<u>77</u>	<u>Semin. Irriguo</u>	<u>€ 78.400,00</u>	<u>10</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>€ 80.752,00</u>	<u>€ 80,75</u>
<u>3</u>	<u>78</u>	<u>Semin. Irriguo</u>	<u>€ 78.400,00</u>	<u>400</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>€ 80.752,00</u>	<u>€ 3.230,08</u>
<u>3</u>	<u>79</u>	<u>Semin. Irriguo</u>	<u>€ 78.400,00</u>	<u>23.625</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>€ 80.752,00</u>	<u>€ 190.776,60</u>
<u>3</u>	<u>80</u>	<u>Semin. Irriguo</u>	<u>€ 78.400,00</u>	<u>215</u>	<u>1,03</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>€ 80.752,00</u>	<u>€ 1.736,17</u>
3	51	Seminativo	€ 52.700,00	10.800	1,03	1,00	0,95	1,00	€ 51.566,95	€ 55.692,31

#### Fabbricati agricoli

Si rimanda al rapporto di valutazione depositato in data 03.02.2014

**Valore complessivo di mercato LOTTO 2 = 3.128.630,75 € (valore analitico) IVA esclusa → 3.129.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

## 5.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

### 5.4.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso di valore storico)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

3.129.000,00 € x 0,90 (fattore) = 2.816.100,00 € (valore analitico) IVA esclusa

**→ 2.816.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**



## 6 TITOLO DI PROPRIETA' E RELATIVA QUOTA DEL VALORE DI REALIZZO

Si espone, per il solo Lotto 2 in cui sono presenti i cespiti oggetto di frazionamento, di seguito il titolo di proprietà relativo agli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento. In grassetto sono individuati gli esecutati e per ogni lotto sono riassunti i valori di realizzo con le quote associate a ciascun esecutato in ragione della sua percentuale di proprietà.

### 6.1 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Si segnala che le quote riportate sulle visure catastali non sono corrette, molto probabilmente a causa della mancata volturazione delle successioni intercorse; gli atti successivi, di conseguenza, non sono stati correttamente acquisiti dal sistema.

- "A" Tutti i mappali
- BOLDINI Giampietro Proprietà per 51/108
  - **BOLDINI Piera Proprietà per 6/108**
  - BOLDINI Valeria Proprietà per 51/108

Si segnala che la visura catastale riporta anche una quota (pari a 34/108) a carico di Boldini Mauro in regime di separazione dei beni.

Si rileva che la quota dell'esecutata Boldini Piera è comunque corretta e derivante dall'atto di successione per la morte del padre Boldini Domenico (TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998).

Si sono poi succedute nel tempo le trascrizioni di atti di compravendita a favore di Boldini Marco prima e Boldini Gianbattista poi e alla morte di quest'ultimo atti di successione, donazione e divisione (riportati nel rapporto di valutazione a cui si rimanda) che non hanno toccato la quota di proprietà dell'esecutata Boldini Piera.

Si segnala inoltre che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita, (già segnalato dallo scrivente nell'originario elaborato peritale), tra i sig.ri Boldini Valeria, Boldini Nadia, Boldini Gianpietro, Boldini Mauro (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e Boldini Piera (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri Boldini promettono di trasferire alla sig.ra Boldini Piera gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013. Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che alla data della presentazione del rapporto di valutazione non era ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra le parti. E' stato invece effettuato il frazionamento del mappale 41 come da premessa.

#### 6.1.1 Azioni per la vendita

Per le modalità di vendita si segnala che dovranno essere poste in atto le idonee azioni correttive per l'allineamento catastale. Si ritiene che la modalità più corretta da seguire sia presentare la voltura della successione e presentare successivamente le volture di rettifica dell'atto.

Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 800,00 € (tributi catastali da versare alla presentazione delle volture e spese tecniche per il professionista incaricato).



### 6.1.2 Valore di realizzo

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.816.000,00

La quota di proprietà dell'esecutata Boldini Piera è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 156.444,44

→ 156.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

## 7 FORMALITA' (vincoli ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

Per una conoscenza degli atti all'attualità si è proceduto ad una verifica presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - **da cui si evince che non risultano, ad oggi, pubblicate formalità sui cespiti oggetto di frazionamento (Foglio 3 mappali 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80).**

Da Ispezione Ipotecaria effettuata in data 20/04/2018, è emerso che a carico dei cespiti originari oggetto di soppressione (Foglio 3 mappali 41 e 49), risultano essere stati pubblicati in aggiunta a quelli riportati nel rapporto di valutazione, i vincoli e formalità pregiudizievoli elencati nel seguito.

- a) TRASCRIZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 8515 Registro Generale 13568 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- b) TRASCRIZIONE del 06/05/2016 - Registro Particolare 10885 Registro Generale 17468 Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 43/186 del 22/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

In allegato si riporta l'elenco delle formalità estratte.

## 8 CONCLUSIONI

Quanto sopra relazionato costituisce parte integrante a completamento del rapporto di valutazione depositato dallo scrivente in data 03 febbraio 2014 e alle successive integrazioni.

Brescia, lì 24 aprile 2018

Il C.T.U.

Ing. Enrico Bosetti

