

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. 80/2020 (569/2020, 341/2020)

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore precedente:

FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
Con sede in BRESCIA
Via Moretto, 4
C.F. 02467380982

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Alessandra Boletti
Con Studio in Via Mantova, 6
Comune di BRESCIA
Tel + 39 030 2077995
Fax +39 030 2071259
PEC: alessandra.boletti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Con sede in SIENA
Piazza Salimbeni, 3
P.IVA \$1483500524

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Michele Fontana
Con Studio in Piazza Renato Simoni, 1
Comune di VERONA
Tel + 39 045 576818
Fax +39 045 8106376
email: studio@sartoriefontana.it



Esperto incaricato

Ing. Simona Nodari
Via Cesare Lombroso, 42
C.F, NDRSMN72C61B157D
P.IVA 03496670179
Tel 030.2403130
Fax 030.2403130
Mail: simona@studioingegneria3d.it
PEC: simona.nodari@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto 06/11/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 19/11/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione 05/08/2021



Identificazione dei lotti

LOTTO 1/8

Descrizione sintetica: porzione di fabbricato cielo-terra residenziale con locali accessori (colombaia),
fabbricato agricolo ad uso stalla e fabbricati rurali (stalla e portico)

Ubicazione: Borgo San Giacomo, località Farfengo, Cascina Formighera

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 2, mapp. 89, sub. 3 graffato con mapp. 90 sub. 3, cat. A/3, cl.2, vani 11, superficie catastale totale mq 261, RCE 477,21€ (edificio residenziale con colombaia)

Sez. NCT, Fg. 2, mapp. 90, sub. 2, cat. D/1, RCE 123,95 € (stalla)

Fg. 2, mapp. 91, sub. 1, fabbricato rurale (stalla)

Fg. 2, mapp. 93, sub. 1, fabbricato rurale (portico)

Quota di proprietà: 1000/1000 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 1000/1000 [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: il lotto è divisibile anche se essendo gli edifici inseriti in un contesto comune di cortile, si ritiene che ci sia maggiore appetibilità se tutti gli immobili vengono acquisiti insieme.

Più probabile valore in libero mercato **170'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **127'500,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per il contesto in cui sono inseriti e le finiture che caratterizzano gli immobili si ritiene che le unità immobiliari siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

| | | | |
|-----------------------|--|--|-------------------------|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina 23 |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina 25 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| 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 22 |



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 2/8

Descrizione sintetica: porzione di fabbricato agricolo ad uso stalla con locali accessori

Ubicazione: Borgo San Giacomo, località Farfengo, Cascina Formighera

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 2, mapp. 216, sub. 3, cat. D/10, RCE 2'730,00€

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: il lotto non è divisibile

Più probabile valore in libero mercato **218'500,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **169'800,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: poiché il settore agricolo è ancora in una situazione di forte crisi, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per il contesto in cui sono inseriti e le finiture che caratterizzano gli immobili si ritiene che i fabbricati siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 35

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 38

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 38

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 34



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 3/8

Descrizione sintetica: appezzamenti di terreno di varie dimensioni e dislocati in diverse zone del territorio comunale

Ubicazione: Borgo San Giacomo (BS), località Farfengo

Identificativi catastali:

Fg 2, mapp. 66, Semin irrig, classe 2, Ha 01.49.10, reddito dominicale 134,76€, reddito agrario 146,31€

Fg 2, mapp. 217, Semin irrig, classe 2, Ha 0.71.85, reddito dominicale 64,94€, reddito agrario 70,50€

Fg 2, mapp. 68, Semin irrig, classe 2, Ha 0.93.00, reddito dominicale 84,05€, reddito agrario 91,86€

Fg 2, mapp. 196, Semin irrig arb, classe U, Ha 00.04.75, reddito dominicale 4,91€, reddito agrario 5,15€

Fg 2, mapp. 24, Semin irrig, classe 1, Ha 00.34.60, reddito dominicale 33,95€, reddito agrario 37,53€

Fg 2, mapp. 25, Bosco ceduo, classe U, Ha 00.00.48, reddito dominicale 0,17€, reddito agrario 0,01€

Fg 2, mapp. 26, Semin irrig, classe 1, Ha 00.34.00, reddito dominicale 33,36€, reddito agrario 36,88€

Fg 2, mapp. 27, Bosco ceduo, classe U, Ha 00.00.66, reddito dominicale 0,24€, reddito agrario 0,02€

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: gli immobili sono divisibili

Più probabile valore in libero mercato **251'811,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **201'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: benchè i terreni abbiano buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche, essendo ancora il settore agricolo in una situazione di forte crisi, così come la commercializzazione delle aree agricole, si ritiene che gli immobili siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 62

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 61



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 57

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 4/8

Descrizione sintetica: fabbricati ad uso residenziale ed agricolo con spaccio per la vendita dei prodotti.

Ubicazione: Borgo San Giacomo, località Farfengo, Via Casa di Dio, 4 – Via IV Novembre

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 10, Sup. catastale totale 239 mq, RCE 371,85 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 3, cat. D/10, RCE 2'902€

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 5, cat. A/3, cl. 1, vani 20,5, Sup. catastale totale 700 mq, RCE 762,29 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 6, cat. C/1, cl. 4, Sup. catastale totale 85 mq, RCE 860,42 €

Quota di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Diritto di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Divisibilità dell'immobile: il lotto è divisibile essendo costituito da diversi e autonomi corpi di fabbrica anche se la loro dislocazione all'interno del cortile comune rende difficile ipotizzare una viabilità interna che li renda autonomi e separabili.

Più probabile valore in libero mercato **1'100'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **873'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per il contesto in cui sono inseriti e le finiture che caratterizzano gli immobili si ritiene che i fabbricati siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 75

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 77

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 78

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 78



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 74

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 5/8

Descrizione sintetica: fabbricato agricolo ad uso stalla con locali accessori

Ubicazione: Borgo San Giacomo, località Farfengo, Via IV Novembre, snc

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 1, mapp. 78, cat. D/10, RCE 5'638,00€

Quota di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Diritto di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Divisibilità dell'immobile: il lotto non è divisibile

Più probabile valore in libero mercato **236'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **188'800,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: poiché il settore agricolo è ancora in una situazione di forte crisi, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per il contesto in cui sono inseriti e le finiture che caratterizzano gli immobili si ritiene che i fabbricati siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 91

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 87



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 6/8

Descrizione sintetica: appezzamenti di terreno di varie dimensioni e dislocati in diverse zone del territorio comunale

Ubicazione: Borgo San Giacomo (BS), località Farfengo

Identificativi catastali:

Fg 3, mapp. 25, Semin arbor, classe U, Ha 00.05.37, reddito dominicale 4,85€, reddito agrario 4,44€
 Fg 3, mapp. 141, Semin, classe U, Ha 00.03.30, reddito dominicale 2,98€, reddito agrario 2,73€
 Fg 3, mapp. 305, Pioppeto, classe 1, Ha 00.00.05, reddito dominicale 0,04€, reddito agrario 0,01€
 Fg 3, mapp. 306, Semin arbor, classe U, Ha 00.00.03, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,02€

Quota di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Diritto di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Divisibilità dell'immobile: gli immobili NON sono divisibili poiché il mapp. 25 e il mapp. 141 hanno una potenzialità edificatoria SOLO se abbinati. I rimanenti mapp. 305 e 306 sono di dimensioni talmente ridotte da non giustificarne la vendita separata.

Più probabile valore in libero mercato **78'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **62'400,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: benchè i terreni abbiano buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche, essendo ancora il settore agricolo in una situazione di forte crisi, così come la commercializzazione delle aree agricole, si ritiene che gli immobili siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 107

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 102



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 7/8

Descrizione sintetica: appezzamento di terreno

Ubicazione: Borgo San Giacomo (BS), località Farfengo, Via IV Novembre

Identificativi catastali:

Fg 1, mapp. 77, Semin irrig, classe 1, Ha 00.91.90, reddito dominicale 90,18€, reddito agrario 99,67€

Quota di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Diritto di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Divisibilità dell'immobile: l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato **59'500,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **47'600,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: benchè i terreni abbiano buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche, essendo ancora il settore agricolo in una situazione di forte crisi, così come la commercializzazione delle aree agricole, si ritiene che gli immobili siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 116

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 112

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



LOTTO 8/8

Descrizione sintetica: intero fabbricato composto da: unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, unità immobiliare ad uso produttivo (laboratorio e cantina) ai piani interrato e terra, unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra, due unità immobiliari ad uso abitativo ai piani terra, primo e secondo.

Ubicazione: Via Comunale n. 30-32, Vobarno (BS) frazione Carpeneda

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.39, mapp. 5340, sub. 4, cat. C/1, cl. 7, sup catastale totale 51 mq, RCE 468,94€

Sez. NCT, Fg.39, mapp. 5340, sub. 5, cat. C/3, cl. 2, sup catastale totale 112 mq, RCE 218,10€

Sez. NCT, Fg.39, mapp. 5340, sub. 6, cat. C/6, cl. 3, sup catastale totale 31 mq, RCE 24,79€

Sez. NCT, Fg.39, mapp. 5340, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup catastale totale 162 mq, RCE 206,07€

Sez. NCT, Fg.39, mapp. 5340, sub. 8, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup catastale totale 77 mq, RCE 103,03€

Quota di proprietà: 9/24

Diritto di proprietà: 9/24

Divisibilità dell'immobile: l'immobile è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato del bene oggetto di pignoramento **75'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni del bene oggetto di pignoramento di vendita forzata (valore base d'asta) **55'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per il contesto in cui è inserito si ritiene che l'immobile abbia caratteristiche che lo rendano commercialmente sufficientemente appetibile come investimento per una futura vendita e/o locazione. Tuttavia, la presenza di altre proprietà rende la commercializzazione estremamente difficoltosa.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 125

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 127

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

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 124



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. | Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 14 |
| LOTTO 1/8 | | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile | 16 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 19 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... | 22 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 22 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... | 24 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... | 25 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 27 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 27 |
| LOTTO 2/8 | | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile | 29 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 32 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... | 34 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 34 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... | 36 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... | 38 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 39 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 39 |
| LOTTO 3/8 | | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile | 41 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 53 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... | 57 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 57 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... | 59 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... | 61 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 62 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 62 |
| LOTTO 4/8 | | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile | 65 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 69 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... | 74 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 74 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... | 76 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... | 78 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 79 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 79 |



| | |
|-----------|--|
| LOTTO 5/8 | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile 83 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 85 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... 87 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica 87 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... 89 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... 91 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 92 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 92 |
| LOTTO 6/8 | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile 94 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 100 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... 102 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica 102 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... 104 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... 106 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 107 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 107 |
| LOTTO 7/8 | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile 110 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 111 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... 112 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica 112 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... 114 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... 116 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 117 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 117 |
| LOTTO 8/8 | |
| 2. | Inquadramento dell'immobile 119 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 121 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... 124 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica 124 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... 126 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... 128 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 129 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 129 |
| 7. | Analisi estimativa 131 |
| 8. | Riepilogo dei valori di stima..... 133 |
| 9. | Dichiarazione di rispondenza 141 |
| 10. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 142 |
| 11. | Bibliografia..... 144 |



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 19/11/2020 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati agli esecutati con es imm. 80/2020.

Il giorno 04/02/2021 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati agli esecutati con es imm. 569/2020.

Il giorno 04/12/2020 ho ricevuto comunicazione a mezzo mail da parte dell'Anpe in cui veniva fissato il sopralluogo presso gli immobili pignorati per i giorni 12/01/2021 e 13/01/2021 insieme al collaboratore Anpe.

Il giorno 12/01/2021 ho effettuato il sopralluogo dei beni pignorati nel Comune di Vobarno insieme al collaboratore Anpe e agli esecutati, [REDACTED]

Il giorno 13/01/2021 ho effettuato il sopralluogo dei beni pignorati nel Comune di Borgo San Giacomo insieme al collaboratore Anpe e agli esecutati, [REDACTED]
[REDACTED]

Il giorno 17/01/2021 ho ricevuto comunicazione a mezzo mail da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vobarno con allegata la documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali.

In data 27/02/2021, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo al fine di prendere visione ed avere copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali.

In data 23/03/2021 è stata concessa proroga al termine del deposito di 60 giorni.

Il giorno 02/04/2021, il Presidente di Sezione, Dott.ssa Simonetta Bruno, ha disposto la riunione della procedura n. 341/2020 alla procedure esecutiva n. 80/2020



In data 28/04/2021 ho ricevuto comunicazione a mezzo pec da parte del Tribunale di Brescia in cui si comunicava che l'udienza era stata rinviata d'ufficio al 03/11/2021 e che pertanto la consegna della perizia doveva avvenire entro il 30/10/2021.

In data 17/05/2021 è stata concessa proroga al termine del deposito di 60 giorni.

Il giorno 14/06/2021 ho effettuato un secondo sopralluogo dei beni pignorati nel Comune di Borgo San Giacomo insieme alla figlia degli esecutati, [REDACTED]



LOTTO 1/8

2. Inquadramento dell'immobile

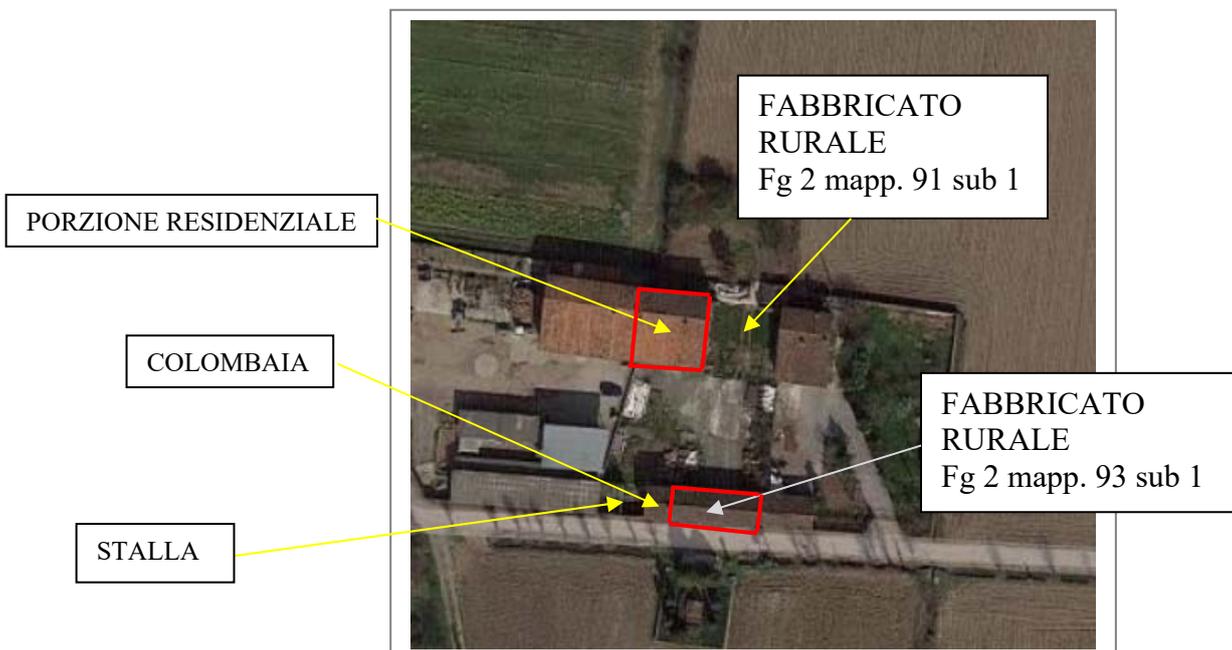
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- X Località CASCINA FORMIGHERA
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: agricola

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale ed agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.
- **Tipologia immobiliare:** usato, l'unità immobiliare residenziale è in sufficiente stato di manutenzione così come i locali accessori (colombaia) mentre il fabbricato agricolo che era adibito a stalla è diroccato e in evidente stato di abbandono così come il fabbricato rurale identificato al mapp. 91.
- **Tipologia edilizia dei fabbricati:** unità immobiliare per l'imprenditore agricolo con locali accessori e fabbricati agricoli
- **Tipologia edilizia unità immobiliari:** unità immobiliare uso residenziale, locali accessori (colombaia) e fabbricati agricoli ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli.
- **Caratteristiche generali dell'immobile:**

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (mapp. 89 sub. 3):

- muratura portante.
- solai: in legno e/o laterocemento.
- copertura: di tipo inclinato, in legno con tavelle a chiusura del volume del sottotetto.
- murature perimetrali: muratura in mattoni pieni.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetro singolo.
- infissi interni: in legno e vetro.
- accesso unità immobiliare: legno.
- pavimenti: in marmette; in ceramica nel bagno; in battuto di cemento nella zona del portico fronte e retro casa
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: assente ad esclusione di un camino posto nella zona del pranzo/soggiorno
- impianto di produzione acqua calda sanitaria: scaldacqua a gas posto nella lavanderia al PT.
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente a servizio della cucina e del generatore per la produzione di acqua calda sanitaria.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: assente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui.
- finiture esterne: intonaco al civile non tinteggiato.
- nr totale di piani: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio.



COLOMBAIA (mapp. 89 sub. 3):

- strutture in elevazione: muratura portante.
- copertura: di tipo inclinato in legno
- murature perimetrali: muratura in mattoni pieni.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- infissi esterni: legno e vetro-camera.
- accesso unità immobiliare: porta in legno.
- pavimenti: in gres.
- impianto di riscaldamento: termocamino a pellet con distribuzione del calore a canali.
- impianto sanitario: assente.
- impianto a gas: assente.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: assente.
- finiture interne: porzioni di muratura sono lasciate a vista (mattoni pieni) e parti risultano intonacate.
- finiture esterne: intonaco.
- nr totale di piani: 3 piani fuori terra.

STALLA (mapp. 90 sub. 2):

Il fabbricato è diroccato. Rimane visibile una porzione di muro in blocchi di cemento con inserita una finestra in metallo e vetro singolo e alcune travi principali e secondarie in calcestruzzo che sostenevano la copertura.

FABBRICATO RURALE (mapp. 91 sub 1):

Il fabbricato ad uso stalla e l'antistante portico sono completamente crollati. Rimane visibile solo il terreno su cui sorgevano.

FABBRICATO RURALE (mapp. 93 sub 1):

Il fabbricato era adibito a deposito per gli attrezzi agricoli ed è un portico di elevata altezza chiuso dal lato della strada (fronte sud) con un muro in mattoni in cui sono inseriti un ingresso carraio e un pedonale. Il fronte nord è aperto con pilastri in mattoni. Il pavimento è in battuto di cemento e la copertura in legno con manto in coppi/tegole.

Dimensione: la porzione residenziale è un'unità immobiliare di medie dimensioni, il locale accessorio (colombaia) è di piccole dimensioni e la parte agricola è praticamente assente.

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente: privato/società
- Motivo acquisto: uso agricolo, abitazione
- Lato venditore: privato/società
- Intermediari: agenzie immobiliari

Forma di mercato: concorrenza monopolistica



- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Tutti gli immobili staggiti nel presente lotto sono inseriti in un cortile a cui si accede mediante un ingresso comune costituito da un cancello pedonale e un cancello carraio siti lungo Via Molino, una strada sterrata a cui si accede da Via San Martino. La località è denominata "Cascina Formighera".

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale, da alcuni locali accessori che costituiscono una colombaia, da un fabbricato agricolo ad uso stalla e da due fabbricati rurali che erano una stalla e un portico per il ricovero degli attrezzi agricoli.

La porzione ad uso residenziale non ha una datazione certa ed è adibita a residenza per l'imprenditore agricolo. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano solaio e ha l'ingresso a sud, sotto un portico che affaccia verso il cortile.

L'ingresso avviene in un locale di disbrigo che immette in cucina a sinistra e nella zona pranzo/soggiorno a destra mentre sul fondo è presente un locale lavanderia e la scala che porta al Piano Primo. Qui sono presenti 3 camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico.

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento ad eccezione di un camino posto nel pranzo/soggiorno al piano terra.

Al piano terra, lato nord è inoltre presente un accesso verso un'area esclusiva su cui insiste un secondo piccolo porticato.

I locali accessori sono in realtà una colombaia la cui data di edificazione non è stimabile. Tale immobile è stato "ristrutturato" internamente mediante la posa di nuovi solai interpiano in legno, la posa di una scala in legno per l'accesso ai diversi piani e lo scrostamento di alcune porzioni di muratura. E' stato inoltre installato un termocamino a pellet con bocchette d'aria per il riscaldamento degli ambienti. L'edificio è in aderenza al porticato d'ingresso alla corte e alla stalla crollata. L'accesso all'edificio avviene mediante una porta posta sul fianco est, all'interno della proprietà. Ogni piano è rappresentato da un unico locale.

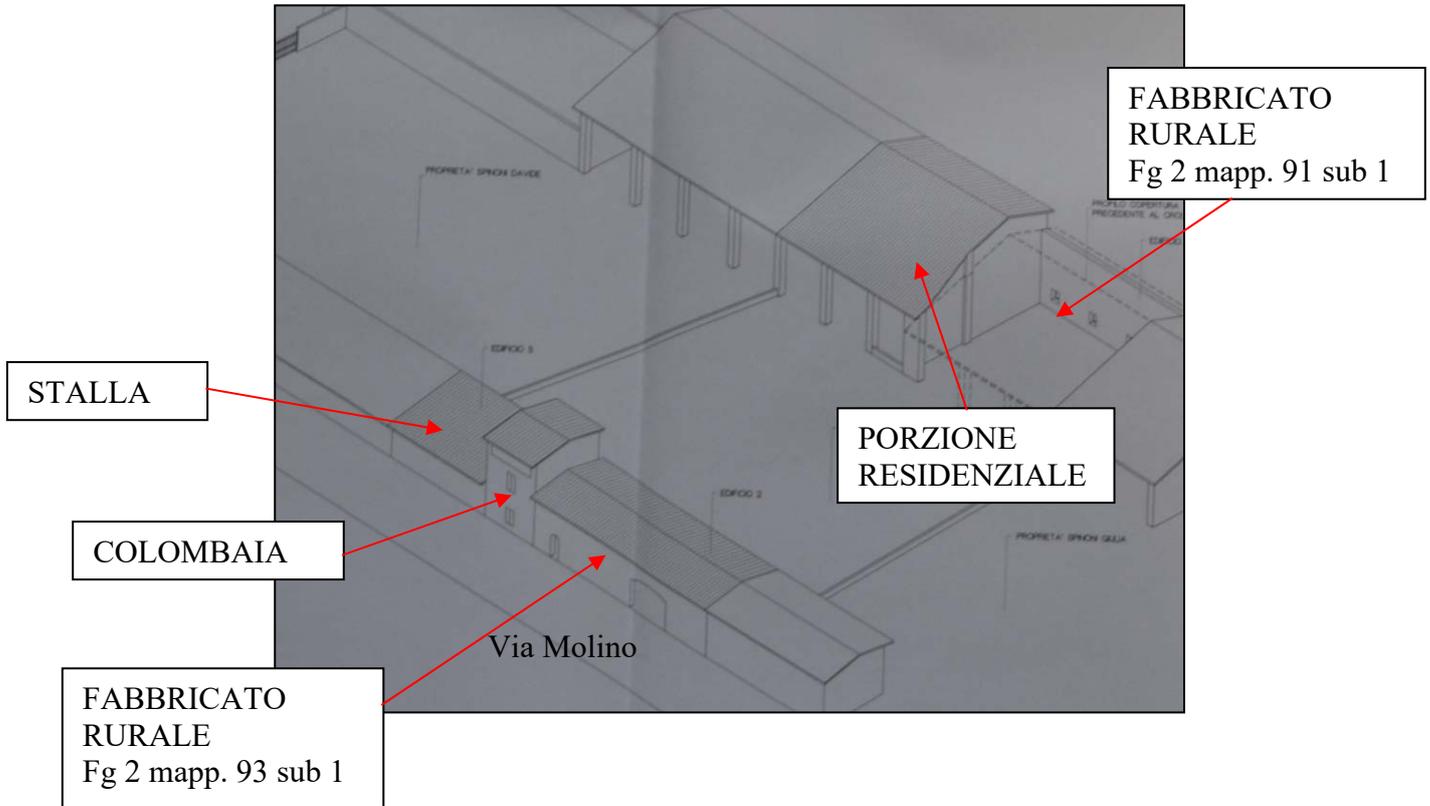
Il fabbricato agricolo era una piccola stalla che attualmente si presenta inutilizzabile poiché quasi interamente crollata.

I fabbricati rurali sono una ex stalla con antistante portico completamente crollata e un portico adibito a ricovero per gli attrezzi agricoli.



L'area comune in cui sono inseriti gli edifici è in battuto di cemento.

A seguire si riporta un planivolumetrico allegato alla pratica edilizia 78/2006.



Confini

UNITA' IMMOBILIARI

- X Nord: terreno agricolo Fg 2 mapp. 195 e 196
- X Sud: via Molino
- X Est: Fg. 2, mapp. 91 altro sub
- X Ovest: Fg. 2, mapp. 89-90 altro sub

Consistenza

X Rilievo

Diretto in loco

X Data del sopralluogo

X Desunto graficamente da:

X Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore: -

14/06/2021

X Planimetria catastale

X Elaborato grafico (Pratica 78/2006)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale UNITA' RESIDENZIALE: m² 245,68



Superficie secondarie :

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| SOTTOTETTO | m ² 122,84 | 50 % |
| PORTICO lato sud | m ² 85,10 | 40 % |
| AREA ESCLUSIVA a nord | m ² 71,04 | 10 % |

Superficie commerciale

m² **412,18**



Superficie COLOMBAIA

m² **97,97**



Superficie STALLA

m² **92,04**



Superficie FABBRICATO RURALE mapp. 91

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|-----------------------|-------------------|
| uso stalla | m ² 117,04 | |
| uso portico | m ² 88,55 | 40 % |

Superficie commerciale

m² **152,46**



Superficie FABBRICATO RURALE mapp. 93 uso portico

m² **112,53**



Caratteristiche qualitative EDIFICIO RESIDENZIALE:

- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso
- Impianto elettrico sottotraccia
- L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di manutenzione
- Ampio portico lato sud



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Concessione Edilizia n. 16 prot. 1515 del 09/03/1998 per la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici agricoli esistenti (OPERE SOLO PARZIALMENTE REALIZZATE)
- Pratica 78/2006 prot. n. 5229 del 28/06/2006 per ristrutturazione di edifici agricoli esistenti: OPERE NON REALIZZATE

Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo

Data verifica urbanistica: 27/02/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Aree destinate all'agricoltura – Zona E Agricola produttiva – Zona E1 Agricola strategica" e normati dall'art. 28-28.1-28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.

I beni sono inoltre inseriti in un ambito definito di "rilevanza archeologica".

- Vincoli ambientali:
- Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che poiché l'edificazione degli edifici è anteriore al 1967 e non sono state reperite pratiche edilizie successive a tale data, l'immobile è da considerarsi legittimo ad eccezione:

- della scala di collegamento tra i diversi piani posta nei locali accessori (colombaia) che è stata realizzata in epoca recente (nell'intorno del 2000 per ammissione della moglie dell'esecutato)
- del porticato posto sul lato nord della porzione ad uso residenziale

Si ritiene che le difformità di cui sopra siano sanabili mediante la demolizione del portico lato nord e l'autorizzazione alla scala interna mediante la presentazione da parte di tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in Sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari ad un valore minimo di € 516,00 da corrispondere al Comune di Borgo San Giacomo.

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5'000,00



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 2 Sezione NCT particella 89

X Sub. 3 graffato con particella 90, sub 3

categoria A/3 classe 2 consistenza 11 vani Superf. Catastale 261mq Rendita € 477,21
(abitazione e locali accessori (colombaia))

Foglio 2 Sezione NCT particella 90

X Sub. 2 categoria D/1 Rendita € 123,95 (fabbricato agricolo)

Foglio 2 Sezione - particella 91

X Sub. 1 Fabbricato Rurale

Foglio 2 Sezione - particella 93

X Sub. 1 Fabbricato Rurale

Elenco documentazione visionata

- 1 Visura storica per immobile
- 2 Elaborato planimetrico

Data verifica catastale 30/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" e fornita a seguito dell'accesso agli atti ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

- EDIFICIO RESIDENZIALE: sul lato nord (retro) è presente un portico non evidenziato nelle planimetri catastali. Nella planimetria non è nemmeno rappresentato il piano sottotetto che è accessibile mediante la scala interna che collega il Piano Terra con il Piano Primo.
- LOCALI ACCESSORI (COLOMBAIA): nelle planimetrie non è rappresentata la scala di collegamento tra i diversi piani così come manca il piano sottotetto.
- I fabbricati rurali non hanno i requisiti per essere accatastati come tali ai sensi della legge 557/93 e s.m.i. e pertanto devono essere accatastati all'urbano.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 3'500,00

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

Si veda il successivo "Titolo di provenienza"

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

██████████: quota 1/1

Contratto di divisione per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 25/02/1999 n. 13019 di repertorio notaio Alessandra Casini, trascritto a Brescia il 17/03/1999 ai n.ri 8162/5625, con il quale i signori ██████████ addivennero allo scioglimento della comunione tra gli stessi esistente, mediante assegnazione al Sig. ██████████ del diritto di piena proprietà degli immobili identificati catastalmente al Fg 2 mapp. 89 sub 3 e Fg 2 mapp. 90 sub. 2.

Atto di compravendita in data 23/04/1992 n. 7981 di rep. Notaio Gianni Tufano, trascritto a Brescia il 12/05/1992 ai n.ri 14551/9934 per gli immobili identificati catastalmente al Fg 2 mapp. 91 sub 1 e Fg 2 mapp. 93 sub. 1.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- X 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
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 8'500,00.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1



LOTTO 2/8

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- X Località CASCINA FORMIGHERA
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: agricola

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto
- **Tipologia immobiliare:** usato, in scarso stato di manutenzione
- **Tipologia edilizia dei fabbricati:** fabbricati agricoli
- **Tipologia edilizia unità immobiliari:** porzione di capannone ad uso stalla e altri edifici posti a nord e sud del corpo centrale
- **Caratteristiche generali dell'immobile:**

FABBRICATO AGRICOLO adibito a stalla:

- strutture in elevazione: elementi prefabbricati e pilastri in cemento armato.
- copertura: di tipo inclinato in elementi prefabbricati e chiusura con tavelloni o altro materiale simile. Manto di copertura in eternit.
- murature perimetrali: fronte ovest, in laterizio intonacato, fronte nord e sud aperti
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- infissi esterni: fronte ovest porte in lamiera, fronti nord e sud assenti
- accesso unità immobiliare: porte in lamiera lungo il fronte ovest o dal locale accessorio posto a sud
- pavimenti: forato in c.a. prefabbricato per lo scarico dei liquami nelle fosse sottostanti
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: assente. Lo smaltimento dei liquami avviene per dispersione
- nr totale di piani: 1 piano fuori terra.

CORPO A SUD della stalla:

- strutture in elevazione: presumibilmente telaio in c.a.
- copertura: di tipo inclinato in elementi prefabbricati e chiusura con tavelloni o altro materiale simile. Manto di copertura in eternit.
- murature perimetrali: in laterizio intonacato
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- infissi esterni: metallo e vetro singolo
- accesso unità immobiliare: porta e portone in lamiera posti sul fronte ovest
- pavimenti: battuto di cemento
- rivestimenti: in ceramica nel servizio igienico.
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gasolio: esistente a servizio delle caldaie per la produzione di acqua calda necessaria alla preparazione del latte per gli animali allevati (vitelli).
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: assente. Lo smaltimento dei liquami avviene per dispersione



- finiture interne: intonaco.
- finiture esterne: intonaco.
- nr totale di piani: 1 piano fuori terra.

CORPO A NORD della stalla:

- strutture in elevazione: presumibilmente telaio in c.a.
- copertura: di tipo inclinato in legno. Manto di copertura in tegole.
- murature perimetrali: in laterizio intonacato.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- infissi esterni: legno e vetro singolo.
- accesso unità immobiliare: porta posta sul fronte ovest.
- pavimenti:, in piastrelle tipo gres.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: assente. Nel locale d'ingresso, adibito a cucina, è presente una stufa a legna
- impianto sanitario: esistente. La produzione di acqua calda avviene mediante un boiler a gasolio
- impianto elettrico: esistente, sotto traccia.
- allaccio fognatura: assente. Lo smaltimento dei reflui avviene per dispersione
- finiture interne: intonaco.
- finiture esterne: intonaco.
- nr totale di piani: 1 piano fuori terra.

CORTE ESCLUSIVA:

- in terra battuta con porzioni incolte verso il confine ovest

Dimensione: unità immobiliare di piccole dimensioni

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente: privato/società
- Motivo acquisto: uso agricolo
- Lato venditore: privato/società
- Intermediari: agenzie immobiliari

Forma di mercato: concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: contrazione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Trattasi di una porzione di capannone ad uso stalla per l'allevamento di animali da carne bianca (vitelli) con locali accessori. Gli edifici sono inseriti in un lotto parzialmente recintato raggiungibile arrivando in fondo a Via Molino, una strada sterrata a cui si accede da Via San Martino. La località è denominata "Cascina Formighera".

L'ingresso all'area avviene mediante un cancello carraio posto sul lato nord del lotto.

Gli edifici sono di forma rettangolare con accessi sui lati ovest.

Il corpo centrale costituisce l'edificio principale ed è attrezzato come stalla per il ricovero di animali da carne, al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da numerosi animali.

A sud, in aderenza a tale corpo principale è presente un primo edificio accessorio adibito principalmente alla preparazione del latte per i vitelli. Al suo interno vi sono inoltre inseriti anche un locale caldaia e un servizio igienico. In aderenza sul fronte sud vi è un piccolo porticato che ripara la cisterna del gasolio.

In aderenza a nord della stalla vi è un secondo edificio utilizzato come abitazione del lavoratore fisso costituito da un locale principale ad uso pranzo/cucina, una camera da letto ed un servizio igienico.

Esternamente a tale immobile è presente un porticato.

L'area in cui sono inseriti gli edifici si presenta in terra battuta tranne la parte più a ovest che risulta incolta.

L'area è completamente recintata verso la strada e verso la proprietà confinante a est.

Confini

EDIFICI

- X Nord: strada sterrata Via Molino
- X Sud: Fg. 2, mapp.217
- X Est: Fg. 2 mapp. 216, altro sub
- X Ovest: Fg. 2 mapp. 66

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Solo esterno
- X Data del sopralluogo
- Collaboratore: -
- X Desunto graficamente da:
- 14/06/2021
- X Planimetria catastale (per le sup. secondarie)
- X Elaborato grafico (tav 4 C.E. 101/6395)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

| | | |
|--------------------------------|----------------|--------|
| <u>Superficie principale</u> : | Superficie | |
| STALLA | m ² | 758,00 |
| CORPO A SUD | m ² | 135,00 |
| CORPO A NORD | m ² | 55,00 |

Superficie secondarie :

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------------|-------------------------|-------------------|
| PORTICO corpo sud | m ² 19,27 | 40 % |
| PORTICO corpo nord | m ² 47,35 | 40 % |
| CORTE ESCLUSIVA | m ² 4820,96* | 10 % |

(*) fonte: tav 3AV allegata alla CE 175/9597 decurtata della superficie lorda degli edifici che vi insistono

Superficie commerciale

m² **1456,74**



NOTA: si evidenzia che confrontando le diverse pratiche reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo (elencate al successivo punto 4.1) non vi è completa corrispondenza relativamente alle dimensioni lorde degli edifici. Si ritiene valido come "stato di fatto" quanto riportato nell'ultima pratica edilizia (CE 101/6395) anche se le nuove opere autorizzate dalla stessa non sono state eseguite.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Varianti successive 01/09/1967

X Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco

- Concessione Edilizia n. 21/1730 rilasciata il 20/02/1998 per l'ampliamento di una porzione di stalla esistente (presumibilmente ante 1967)
- Denuncia di Inizio Attività n. 54/2982 rilasciata il 03/04/1998 per la realizzazione di una nuova recinzione a confine
- Concessione Edilizia n. 175/9597 rilasciata il 22/04/1999 quale variante alla precedente CE 21/1730 per ampliamento stalla esistente e nuova costruzione di due corpi laterali
- Concessione Edilizia n. 101/6395 rilasciata il 07/12/2001 per la costruzione di nuove stalle. OPERE NON REALIZZATE

X Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

X Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo

X Data verifica urbanistica: 27/02/2021

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Aree destinate all'agricoltura – Zona E Agricola produttiva – Zona E1 Agricola strategica" e normati dall'art. 28-28.1-28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.

I beni sono inoltre inseriti in un ambito definito di "rilevanza archeologica".

Vincoli ambientali:

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- È stata realizzata una tettoia in aderenza al fronte sud del corpo adibito a preparazione mangime
 - I locali adibiti ad alloggio del dipendente non sono autorizzati con destinazione d'uso residenziale ma come magazzino. Anche le aperture sui diversi prospetti sono diverse così come la presenza del portico in legno che non risulta autorizzata,
 - I fronti nord e sud della stalla non sono tamponati come da progetto e le aperture sul fronte ovest sono diverse dall'autorizzato

Non è possibile datare in maniera certa le difformità ma si ritiene di collocarle negli anni 1999-2000, successivamente al rilascio del titolo abilitativo che ha autorizzato l'ampliamento della stalla.

Si evidenzia che le difformità di cui sopra sono sanabili mediante la presentazione da parte di tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari ad un valore minimo di € 516,00.

Si sottolinea che è possibile sanare l'illecito SOLO DA PARTE DI ACQUIRENTE AVENTE I REQUISITI DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO e che la residenza deve essere collegata funzionalmente all'attività agricola.

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5'000,00



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 2 Sezione NCT particella 216

X Sub. 3 categoria D/10 Rendita € 2'730,00

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale 29/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

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



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

Si veda il successivo "Titolo di provenienza"

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

██████████: quota 1/1

Contratto di divisione per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 25/02/1999 n. 13019 di repertorio notaio Alessandra Casini, trascritto a Brescia il 17/03/1999 ai n.ri 8162/5625, con il quale i signori ██████████ addivennero allo scioglimento della comunione tra gli stessi esistente, mediante assegnazione al Sig. ██████████ del diritto di piena proprietà degli immobili staggiti.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- X Vincoli: vincolo di destinazione dell'attività agricola (per dettagli si veda il successivo punto 6)
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato da attività agricole svolte dall'esecutato.

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
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 5'000,00.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Atto costitutivo di vincolo di destinazione all'attività agricola

In data 21/07/1998 n. 11014 di rep. Notaio Alessandra Casini, trascritto a Brescia il 29/07/1998 ai n.ri 25592/17561

a favore COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

contro

per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro

per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro

per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro

per la quota di 1/1



Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro ██
per la quota di 1/1

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro ██
per la quota di 1/1

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro ██
per la quota di 1/1

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro ██
per la quota di 1/1



LOTTO 3/8

2. Inquadramento dell'immobile

TERRENO 1 (Fg 2 mapp. 66)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- X Località CASCINA FORMIGHERA
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: agricola

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di facile accesso.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

TERRENO 2 (Fg 2 mapp. 217)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- X Località CASCINA FORMIGHERA
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: agricola



Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e con accesso dal mappale 216 posto a nord
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



TERRENO 3 (Fg 2 mapp. 68)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- X Località CASCINA FORMIGHERA
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: agricola

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e con accesso dal mapp. 66 posto a nord.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

TERRENO 4 (Fg 2 mapp. 196)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- X Località CASCINA FORMIGHERA
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: agricola



Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e con accesso diretto
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



TERRENO 5 (Fg 2 mapp. 24)

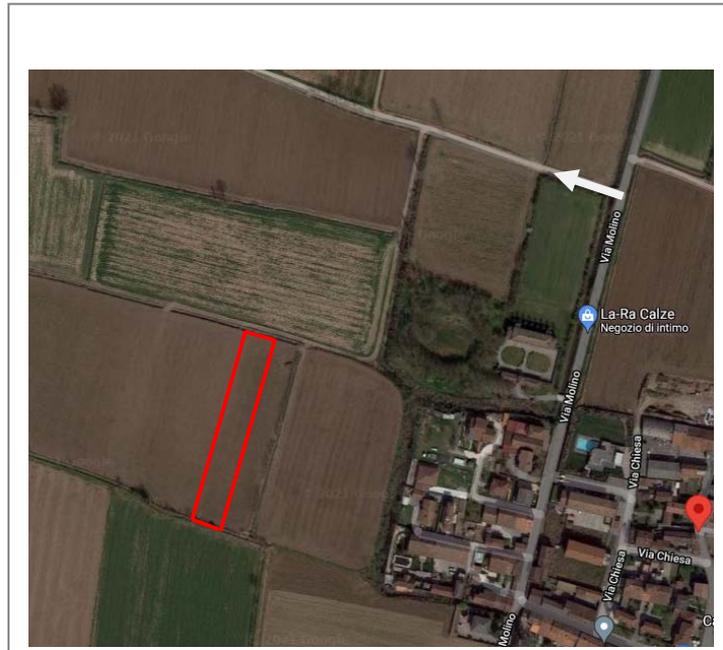
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- Via prendendo la strada sterrata da Via Molino come indicato nell'immagine sottostante
- Civico n. -

Zona: agricola

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente



- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di facile accesso
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

TERRENO 6 (Fg 2 mapp. 25)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- X Via prendendo la strada sterrata da Via Molino come indicato nell'immagine sottostante
- Civico n. -

Zona: agricola



Mapa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di una striscia di terreno
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



TERRENO 7 (Fg 2 mapp. 26)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- X Via prendendo la strada sterrata da Via Molino come indicato nell'immagine sottostante
- Civico n. -

Zona: agricola

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di facile accesso
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

TERRENO 8 (Fg 2 mapp. 27)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

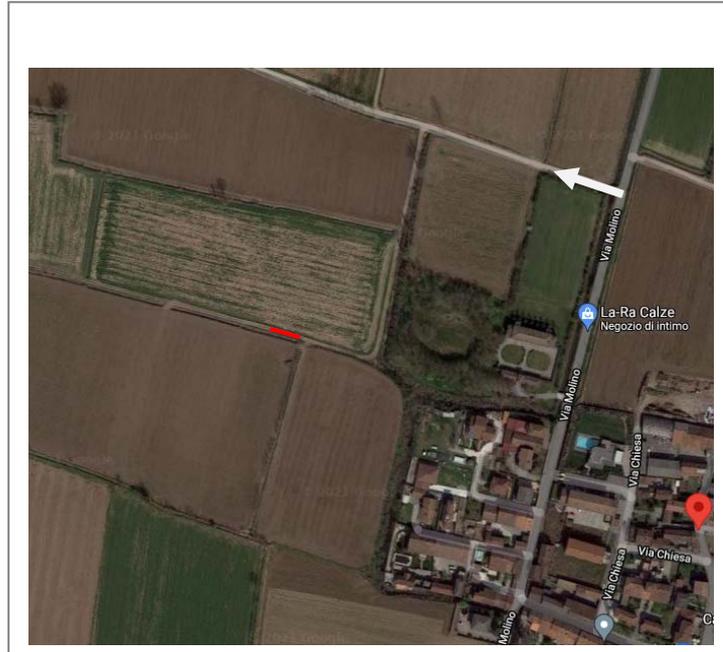
Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- X Via prendendo la strada sterrata da Via Molino come indicato nell'immagine sottostante
- Civico n. -

Zona: agricola



Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di una striscia di terreno
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

TERRENO 1 (Fg 2 mapp. 66)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a sud-ovest della frazione denominata Farfengo in località Cascina Formighera, lungo la strada sterrata che è il proseguimento di Via Molino. Il bene si trova sul fondo della strada, dopo aver superato gli immobili staggiti nel lotto 2/8. Il terreno è irriguo, pianeggiante, di forma regolare e chiaramente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 01.49.10 corrispondenti a 14'910 mq.

Confini

TERRENO 1

- X Nord: Fg 2 mapp. 61-62-63
- X Sud: roggia Quadretto e Fg 2 mapp. 68 (terreno3)
- X Est: Fg. 2 mapp. 216 (lotto 2/8) -217
- X Ovest: roggia Quadretto

TERRENO 2 (Fg 2 mapp. 217)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a sud-ovest della frazione denominata Farfengo in località Cascina Formighera, lungo la strada sterrata che è il proseguimento di Via Molino. Il bene si trova a sud degli immobili staggiti nel lotto 2/8 che ne costituiscono l'unico ingresso visibile. Il terreno è pianeggiante, di forma regolare e chiaramente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.71.85 corrispondenti a 7'185 mq.

Confini

TERRENO 2

- X Nord: Fg 2 mapp. 216 (lotto 2/8)
- X Sud: Fg 2 mapp. 68 (terreno 3)
- X Est: Fg 2 mapp. 236
- X Ovest: Fg 2 mapp. 66 (terreno 1)



TERRENO 3 (Fg 2 mapp. 68)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a sud-ovest della frazione denominata Farfengo in località Cascina Formighera, lungo la strada sterrata che è il proseguimento di Via Molino. Il bene si trova a sinistra della strada sterrata dopo aver seguito una breve deviazione direzione sud. Il terreno è irriguo, pianeggiante, di forma regolare e chiaramente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.93.00 corrispondenti a 9'300 mq.

Confini

TERRENO 3

- X Nord: Fg 2 mapp. 217 (terreno 2) e mapp. 66 (terreno 1)
- X Sud: roggia Quadretto
- X Est: roggia Farfenga
- X Ovest: roggia Quadretto

TERRENO 4 (Fg 2 mapp. 196)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a sud-ovest della frazione denominata Farfengo in località Cascina Formighera, lungo la strada sterrata che è il proseguimento di Via Molino. Il bene si trova a nord degli immobili staggiti al lotto 1/8. Il terreno è pianeggiante, di forma regolare e chiaramente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.04.75 corrispondenti a 475 mq.

Confini

TERRENO 4

- X Nord: Fg 2 mapp. 195
- X Sud: Fg 2 mapp 89-91 (lotto 1/8)
- X Est: Fg 2 mapp. 195
- X Ovest: Fg 2 mapp. 86

TERRENO 5 (Fg 2 mapp. 24)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a ovest della frazione denominata Farfengo, raggiungibile mediante una strada sterrata che si dirama a destra di Via Molino prima dell'inizio del paese. Il bene si trova a sinistra della strada sterrata, oltre il canale irriguo. Il terreno è irriguo, pianeggiante, di forma regolare e non facilmente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.34.60 corrispondenti a 3'460 mq.



Confini

TERRENO 5

- X Nord: roggia Farfenga
- X Sud: Fg 2 mapp. 36
- X Est: Fg. 2 mapp. 26 (terreno 7)
- X Ovest: Fg. 2 mapp. 22

TERRENO 6 (Fg 2 mapp. 25)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a ovest della frazione denominata Farfengo, raggiungibile mediante una strada sterrata che si dirama a destra di Via Molino prima dell'inizio del paese. Il bene si trova a sinistra della strada sterrata, prima del canale irriguo Il terreno è una piccola striscia di terra non facilmente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.48 corrispondenti a 48 mq.

Confini

TERRENO 6

- X Nord: strada sterrata
- X Sud: roggia Farfenga
- X Est: Fg. 2 mapp. 27 (terreno 8)
- X Ovest: Fg. 2 mapp. 23

TERRENO 7 (Fg 2 mapp. 26)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a ovest della frazione denominata Farfengo, raggiungibile mediante una strada sterrata che si dirama a destra di Via Molino prima dell'inizio del paese.. Il bene si trova a sinistra della strada sterrata, oltre il canale irriguo. Il terreno è irriguo, pianeggiante, di forma regolare e non facilmente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.34.00 corrispondenti a 3'400 mq.

Confini

TERRENO 7

- X Nord: roggia Farfenga
- X Sud: Fg 2 mapp. 36
- X Est: roggia Farfenga
- X Ovest: Fg. 2 mapp. 24 (terreno 5)



TERRENO 8 (Fg 2 mapp. 27)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a ovest della frazione denominata Farfengo, raggiungibile mediante una strada sterrata che si dirama a destra di Via Molino prima dell'inizio del paese. Il bene si trova a sinistra della strada sterrata, prima del canale irriguo Il terreno è una piccola striscia di terra non facilmente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.66 corrispondenti a 66 mq.

Confini

TERRENO 8

- X Nord: strada sterrata
- X Sud: roggia Farfenga
- X Est: Fg. 2 mapp. 28
- X Ovest: Fg. 2 mapp. 25 (terreno 6)

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Data del sopralluogo | Collaboratore: - |
| X Desunto graficamente da: | 14/06/2021 |
| | X Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| | <input type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda |
| | <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| | <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

| | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------|
| TERRENO 1 (Fg 2 mapp.66) | Superficie dell'appezzamento | 14'910 mq |
| TERRENO 2 (Fg 2 mapp.217) | Superficie dell'appezzamento | 7'185 mq |
| TERRENO 3 (Fg 2 mapp. 68) | Superficie dell'appezzamento | 9'300 mq |
| TERRENO 4 (Fg 2 mapp. 196) | Superficie dell'appezzamento | 475 mq |
| TERRENO 5 (Fg 2 mapp.24) | Superficie dell'appezzamento | 3'460 mq |
| TERRENO 6 (Fg 2 mapp.25) | Superficie dell'appezzamento | 48 mq |
| TERRENO 7 (Fg 2 mapp.26) | Superficie dell'appezzamento | 3'400 mq |
| TERRENO 8 (Fg 2 mapp.27) | Superficie dell'appezzamento | 66 mq |

Superficie TOTALE

m² **38'844**



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

-

Titoli autorizzativi esaminati

-

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Aree destinate all'agricoltura – Zona E Agricola produttiva – Zona E1 Agricola strategica" e normati dall'art. 28-28.1-28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.

I beni sono inoltre inseriti in un ambito definito di "rilevanza archeologica" ad eccezione dei terreni 5-6-7-8 (Fg 2 mapp. 24-25-26-27)

I terreni 1-2-3-4 (Fg 2 mapp. 66-217-68-196) ricadono inoltre in parte in Zona E3 Agricola di valenza Paesistica normata dall'art. 28.4 delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.

X Vincoli ambientali:

Vincolo idrogeologico: fascia di rispetto del reticolo idrico per la presenza di un corso d'acqua a confine ad eccezione dei terreni 2 e 4.

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

- Fg 2 mapp. 66
Semin irrig, classe 2, Ha 01.49.10, reddito dominicale 134,76€, reddito agrario 146,31€
- Fg 2 mapp. 217
Semin irrig, classe 2, Ha 0.71.85, reddito dominicale 64,94€, reddito agrario 70,50€
- Fg 2 mapp. 68
Semin irrig, classe 2, Ha 0.93.00, reddito dominicale 84,05€, reddito agrario 91,86€
- Fg 2 mapp. 196
Semin irrig arb, classe U, Ha 00.04.75, reddito dominicale 4,91€, reddito agrario 5,15€
- Fg 2 mapp. 24
Semin irrig, classe 1, Ha 00.34.60, reddito dominicale 33,95€, reddito agrario 37,53€
- Fg 2 mapp. 25
Bosco ceduo, classe U, Ha 00.00.48, reddito dominicale 0,17€, reddito agrario 0,01€
- Fg 2 mapp. 26
Semin irrig, classe 1, Ha 00.34.00, reddito dominicale 33,36€, reddito agrario 36,88€
- Fg 2 mapp. 27
Bosco ceduo, classe U, Ha 00.00.66, reddito dominicale 0,24€, reddito agrario 0,02€

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa

Data verifica catastale 30/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : 3'000€

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

Si veda il successivo "Titolo di provenienza"

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

██████████: quota 1/1

TERRENO 1 (fg 2 mapp. 66) e TERRENO 2 (Fg 2 mapp. 217)

Contratto di divisione per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 25/02/1999 n. 13019 di repertorio notaio Alessandra Casini, trascritto a Brescia il 17/03/1999 ai n.ri 8162/5625, con il quale i signori ██████████ addivennero allo scioglimento della comunione tra gli stessi esistente, mediante assegnazione al Sig. ██████████ del diritto di piena proprietà degli immobili eseguiti

TERRENO 3 (fg 2 mapp. 68)

Contratto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 29/04/1999 n. 53000 di rep. Notaio Mario Brunelli, trascritto a Brescia il 04/05/1999 ai n.ri 14777/9974.

TERRENO 4 (fg 2 mapp. 196)

Atto di compravendita in data 23/04/1992 n. 7981 di rep. Notaio Gianni Tufano, trascritto a Brescia il 12/05/1992 ai n.ri 14551/9934.

TERRENO 5-6-7-8 (fg 2 mapp. 24-25-26-27)

Atto di compravendita in data 14/10/1988 n. 25415 di rep. Notaio Luigi Dognini, trascritto a Brescia il 04/11/1988 ai n.ri 30095/20395 con il quale gli immobili vennero acquistati dal Sig. ██████████

Atto di permuta in data 27/12/2005 n. 83874 di rep. Notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 26/01/2006 ai n.ri 4418/2570 con il quale gli immobili vennero ceduti in permuta al Sig. ██████████

Atto di permuta in data 01/08/2008 n. 90449/31421 di rep. Notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 29/08/2008 ai n.ri 40733/25270 con il quale gli immobili vennero nuovamente trasferiti al Sig. ██████████

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

X Servitù: per i beni identificati al Fg 2 mapp. 26 e 27 servitù di transito a favore della proprietà ██████████

X Vincoli: vincolo di destinazione dell'attività agricola per il bene indicato al Fg 2 mapp. 217 (per dettagli si veda il successivo punto 6)

- Oneri
- Pesì
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Tutti i beni sono coltivati

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

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nulla

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

TERRENO 2 (Fg 2 mapp. 217)

Atto costitutivo di vincolo di destinazione all'attività agricola

In data 21/07/1998 n. 11014 di rep. Notaio Alessandra Casini, trascritto a Brescia il 29/07/1998 ai n.ri 25592/17561

a favore COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

contro

per la quota di 1/1

TERRENO 1-2-3-4-5-6-7-8 (Fg 2 mapp. 66-217-68-196-24-25-26-27)

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro

per la quota di 1/1



Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro [REDACTED]
per la quota di 1/1



LOTTO 4/8

2. Inquadramento dell'immobile

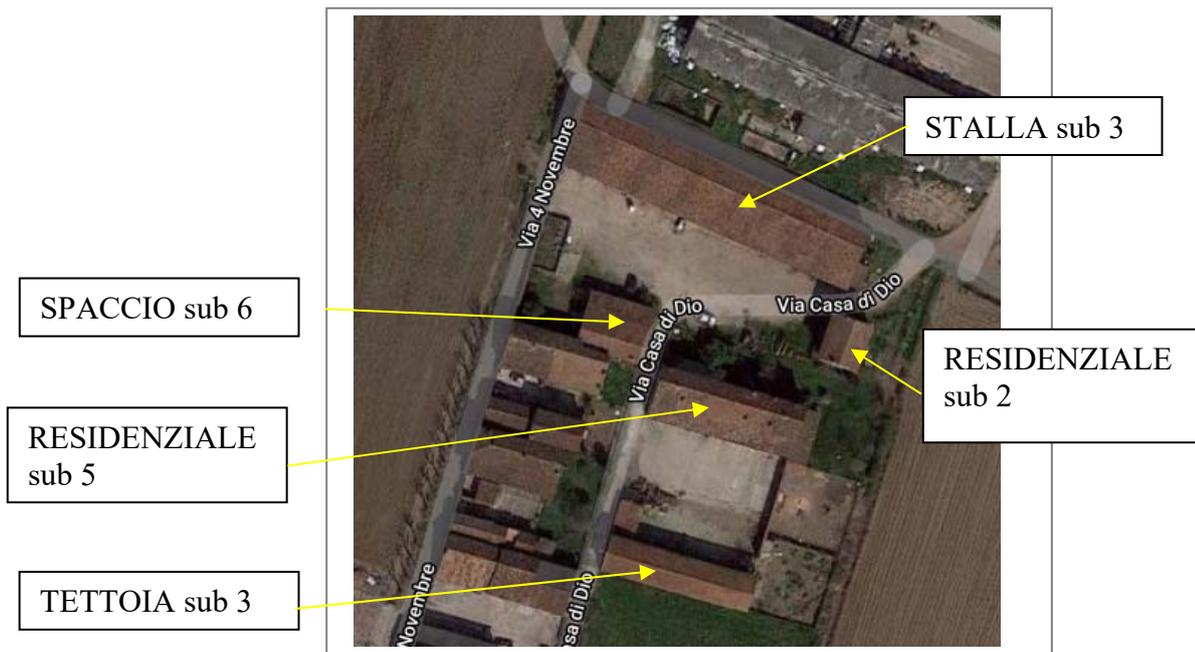
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- X Via Casa di Dio, 4 – Via IV Novembre snc

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale e agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto



□ **Tipologia immobiliare:** usato, l'unità immobiliare residenziale individuata con il sub 5 è in buono stato di manutenzione così come lo spaccio aziendale (sub 6). Il fabbricato residenziale sub 2 è in pessime condizioni così come la parte a magazzino/deposito del sub 3. I fabbricati agricoli sono in sufficienti condizioni di manutenzione.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** unità immobiliare con locali accessori e fabbricati agricoli

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** unità immobiliari ad uso residenziale, spaccio aziendale e fabbricati agricoli ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

UNITA' RESIDENZIALE sub 5:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: in legno. Al piano terra nella zona ristrutturata alcuni locali presentano un soffitto a volte.
- copertura: in legno, di tipo inclinato a chiusura del volume del sottotetto accessibile.
- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetro singolo con ante al piano primo
- infissi interni: in legno tamburato.
- accesso unità immobiliare: porte in legno.
- pavimenti: di diverse tipologie: in marmette nella zona non ristrutturate, in gres nei locali ristrutturati; in ceramica nei bagni.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: zona non ristrutturata: stufa a legna in cucina e radiatori a gas a parete tipo Robur nelle altre stanze. Zone ristrutturata: radiatori in tutti i locali ad eccezione di una camera al piano privo priva di impianto. Caldaia tradizionale marca BERETTA mod. EXCLUSIVE installata in lavanderia. Ad integrazione dell'impianto sono presenti due stufe a pellet, una per ogni piano
- impianto di raffrescamento: presente nella zona notte della porzione ristrutturata
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente a servizio del riscaldamento e della cucina.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui
- finiture esterne: intonaco al civile
- nr totale di piani: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile.

UNITA' RESIDENZIALE sub 2:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: in legno
- copertura: in legno, di tipo inclinato a chiusura del volume del sottotetto accessibile.



- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetro singolo con ante
- infissi interni: in legno tamburato.
- accesso unità immobiliare: porta in legno.
- pavimenti: battuto di cemento, piastrelle
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: assente
- impianto elettrico: esistente, a vista.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato
- finiture esterne: intonaco al civile con ampie porzioni ammalorate
- nr totale di piani: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile.

SPACCIO AZIENDALE sub 6:

- strutture in elevazione: telaio in c.a.
- solai: in laterocemento e legno
- copertura: in legno, di tipo inclinato a chiusura del volume del sottotetto accessibile.
- murature perimetrali: in laterizio intonacato
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetrocamera
- infissi interni: in legno tamburato.
- accesso unità immobiliare: serramenti in legno e vetrocamera
- pavimenti: in gres, in ceramica nei bagni.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: assente. Nel locale ad uso ufficio è presente un camino
- impianto di raffrescamento: presente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui
- finiture esterne: intonaco al civile



- nr totale di piani: 1 piano fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile.

STALLA con DEPOSITI sub 3:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: in legno.
- copertura: in legno, di tipo inclinato.
- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: ove presenti, legno e vetro singolo.
- infissi interni: ove presenti, in legno.
- accesso unità immobiliare: ove presenti, porte in legno.
- pavimenti: battuto di cemento. Nella zona in cui sono allevati gli animali è sopraelevato per consentire lo scarico dei liquami
- rivestimenti: -
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: assente
- impianto a gas: assente
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: assente, i liquami vengono convogliati nelle vasche a nord.
- finiture interne: -
- finiture esterne: -
- nr totale di piani: stalla: 1 piano fuori terra; depositi: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile

TETTOIA sub 3:

- strutture in elevazione: muratura portante
- copertura: in legno, di tipo inclinato.
- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- pavimenti: battuto di cemento.

Dimensione: unità immobiliare di grandi dimensioni

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente: privato
- Motivo acquisto: abitazione, uso agricolo, investimento
- Lato venditore: privato/società



- Intermediari: agenzie immobiliari

- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

UNITA' RESIDENZIALE sub 5

Trattasi di un edificio ad uso residenziale già presente nel catasto austriaco del 1846 che attualmente risulta diviso in due parti: la porzione verso ovest è abitata dagli esecutati, la porzione verso est è abitata dalla figlia degli esecutati e dalla sua famiglia.

L'accesso all'edificio può avvenire dal cancello carraio sito in Via Casa di Dio, 4 o dal cortile agricolo mediante l'accesso da Via IV Novembre.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un solaio accessibile mediante una scala esterna. Gli accessi ai due appartamenti sono principalmente posti sul fronte sud.

L'unità abitata dagli esecutati è stata ristrutturata negli anni '70 e presenta i locali giorno al piano terra (cucina, pranzo e soggiorno) oltre ad un piccolo servizio igienico. Mediante una scala interna posta nel locale soggiorno si accede quindi al piano primo in cui sono presenti 4 stanze da letto e un servizio igienico. Un corridoio di distribuzione permette di accedere ai diversi locali. Al piano terra, con accesso dall'esterno è presente un locale lavanderia. Tutti i locali, ad eccezione della lavanderia, sono riscaldati mediante radiatori a gas a parete tipo Robur attualmente non funzionanti. Per il riscaldamento del piano terra nel periodo invernale viene utilizzata una stufa a pellet posta nel locale adibito a pranzo. La produzione di acqua calda avviene tramite un boiler elettrico collocato in cucina.

L'appartamento ricavato nella parte est dell'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione negli anni 2008/2009 e si sviluppa anch'esso tra il piano terra e il piano primo. Al piano terra sono presenti i locali giorno, collegati direttamente l'un l'altro (soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia e un servizio igienico). Mediante una scala interna si accede quindi al piano primo dove sono presenti 3 camere da letto ed un servizio igienico. Dal vano scala è inoltre possibile accedere alla loggia che sovrasta il portico. Tutti i locali, ad eccezione di una camera da letto, sono dotati di caloriferi alimentati da una caldaia a gas che produce anche l'acqua calda sanitaria. Tale impianto risulta comunque non sufficiente e viene integrato nella stagione invernale con stufe a pellet collocate sia al piano terra che al piano primo.

Al piano solaio è possibile accedere tramite una scala esterna posta sull'angolo ovest dell'edificio che conduce fino alla loggia da cui parte una seconda rampa fino al piano solaio.

Annesso all'edificio residenziale vi è anche un piccolo corpo adibito a pollaio.



UNITA' RESIDENZIALE sub 2

Trattasi di un edificio ad uso residenziale già presente nel nuovo catasto terreni del 1958 e che risulta attualmente occupato da un dipendente agricolo.

L'accesso all'edificio avviene dal cortile agricolo mediante l'ingresso carraio da Via IV Novembre.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un solaio accessibile mediante una scala interna.

L'accesso è posto sul fronte ovest.

L'edificio è in evidente stato di abbandono e degrado ed è costituito da 4 locali al piano terra, 4 locali al piano primo oltre ad un servizio igienico.

Non risulta che i locali siano dotati di impianto di riscaldamento ad eccezione di qualche camino a legna.

SPACCIO AZIENDALE sub 6:

Trattasi di un edificio ad uso commerciale realizzato negli anni 2009/2010 per la vendita di carni ed insaccati prodotti dall'azienda agricola.

L'accesso all'edificio avviene tramite il cortile agricolo mediante l'accesso da Via IV Novembre.

L'unità immobiliare si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un solaio accessibile mediante un'apertura posta sul fianco est posizionando una scala esterna.

L'ingresso alla zona vendita è posto sul fronte nord mentre un secondo ingresso, per l'ufficio, è presente sul prospetto est.

Lo spaccio si sviluppa interamente al piano terra ed è composto dal locale vendita, un locale per la preparazione dei prodotti, un ufficio ed un blocco di servizi igienici con spogliatoio.

Al piano sottotetto sono collocati i motori per le celle frigorifere.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento con esclusione di un camino a legna posto nell'ufficio.

E' presente un impianto di raffrescamento.

STALLA con DEPOSITI sub 3:

Trattasi di un edificio ad uso agricolo (stalla e deposito) già presente nel catasto austriaco del 1846.

L'accesso all'edificio avviene dal cortile agricolo mediante l'accesso da Via IV Novembre.

La stalla occupa quasi per intero l'edificio mentre la porzione ad uso depositi è la parte finale dell'immobile verso est.

La stalla è inoltre divisa in due porzioni ed entrambe sono attrezzate con box metallici per la gestione degli animali.

I locali ad uso deposito che si sviluppano su due piani fuori terra oltre ad un piano solaio, sono dismessi ed in evidente stato di abbandono.

Sul fronte sud dell'edificio è presente un ampio portico e sopra i locali della stalla c'è il fienile completamente aperto.



TETTOIA sub 3:

Trattasi di un edificio ad uso agricolo formato da un corpo principale già presente nel nuovo catasto terreni del 1958 e un corpo secondario, più piccolo e di minore altezza, successivo al 1958.

Il corpo principale, un'ampia tettoia, viene utilizzato come deposito attrezzi mentre quello minore come stalla per ovini.

L'accesso all'edificio avviene dal passo carraio posto in Via Casa di Dio, 4.

Confini

LOTTO 4/7

- X Nord: Fg 1 mapp. 78 (lotto 5/7)
- X Sud: Fg 3 mapp. 164-156-172
- X Est: Fg 3 mapp. 206
- X Ovest: Fg 3 mapp. 123-124-132-302-138-233-25-306-144-149

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore: -
- 13/01/2021 e 14/06/2021
- X Planimetria catastale
- X Elaborato grafico (solo per sub 6)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

UNITA' RESIDENZIALE sub 5

Superficie principale : m² 532,22

Superficie secondarie :

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|-----------------------|-------------------|
| SOTTOTETTO | m ² 233,42 | 50 % |
| PORTICO | m ² 178,43 | 40 % |
| LOGGIA | m ² 180,97 | 40 % |
| POLLAIO | m ² 20,00 | 40% |

Superficie commerciale

m² 800,69



UNITA' RESIDENZIALE sub 2

Superficie principale : m² 198,77

Superficie secondarie :

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|----------------------|-------------------|
| SOTTOTETTO | m ² 97,89 | 50 % |

Superficie commerciale

m² 247,72



SPACCIO AZIENDALE sub 6:

Superficie principale : m² 121,59

Superficie secondarie :

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|-----------------------|-------------------|
| SOTTOTETTO | m ² 121,59 | 50 % |
| PORTICO | m ² 59,85 | 40 % |

Superficie commerciale

m² 206,33



STALLA con DEPOSITI sub 3:

Superficie principale STALLA : m² 526,93

Superficie principale DEPOSITI : m² 182,25

Superficie secondarie :

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|---------------------|-----------------------|-------------------|
| FIENILE | m ² 526,93 | 50 % |
| PORTICO | m ² 442,11 | 40 % |
| SOTTOTETTO depositi | m ² 89,95 | 50 % |

Superficie commerciale

m² 1194,46



TETTOIA sub 3:

m² 331,71



Caratteristiche qualitative

UNITA' RESIDENZIALE sub 5

- Edificio ad uso residenziale di grandi dimensioni suddiviso in due unità immobiliari autonome
- La porzione ristrutturata, a est, presenta finiture di tipo “medio” cioè realizzate con materiali di media qualità
- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso
- Porzione ristrutturata: riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori
- Porzione ristrutturata: aria condizionata nella zona notte
- Impianto elettrico sottotraccia



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

DIA n. 59 prot. n. 5316 del 12/06/2008 per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento coperture di tutti gli edifici con eccezion del sub 2.

Permesso di Costruire n. 45/09 prot. 3760 del 28/04/2009 per ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per la formazione di spaccio aziendale per la vendita di carni ed insaccati. Formazione di nuovo accesso carraio su Via IV Novembre.

- Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo

- Data verifica urbanistica: 27/02/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016
 Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Nucleo di antica formazione – Zona A normata dagli art. 23-24 e dall'All I delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.
 Vincoli ambientali:
 Vincoli paesaggistici: i beni identificati al Fg 3 mapp. 112 sub 2 e 3 risultano vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 22/01/2004 n. 42 di interesse storico ed artistico con Decreto del Ministero dei beni Culturali, trascritto a Brescia il 22/02/2008 ai n.ri 8806/5375



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

relativamente agli **immobili identificati ai sub. 5-2-3** che, essendo l'edificazione degli edifici anteriore al 1967, e non essendo state reperite pratiche edilizie successive a tale data utili alla presente dichiarazione, l'immobile è da considerarsi legittimo ad eccezione:

- delle modifiche interne apportate a seguito della ristrutturazione della porzione est per la suddivisione dell'edificio in due distinte unità immobiliari. Tali modifiche, hanno comportato anche un ampliamento mediante la chiusura di una parte della loggia al piano primo.

Tali difformità risalgono agli anni 2008/2009 così come dichiarato dagli esecutati

DICHIARA

relativamente all'**immobile identificato al sub. 6**

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - l'accesso al piano sottotetto avviene mediante un'apertura nel prospetto est
 - chiusura del prospetto nord del piano sottotetto
 - chiusura del fianco est del portico

Si ritiene che tali difformità siano state realizzate all'epoca della ristrutturazione autorizzata.

Si evidenzia che le difformità di cui sopra sono sanabili (dal PGT: grado di operatività 3-F-3) mediante la presentazione da parte di tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari ad un valore minimo di € 516,00.

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5'000,00



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 3 Sezione NCT particella 112

X Sub. 2 categoria A/3 classe 1 consistenza 10 vani Superf. Catastale 239mq
Rendita € 371,85

X Sub. 3 categoria D/10 Rendita € 2'902,00

X Sub. 5 categoria A/3 classe 1 consistenza 20,5 vani Superf. Catastale 700mq
Rendita € 762,29

X Sub. 6 categoria C/1 classe 4 Superf. Catastale 85mq Rendita € 860,42

Elenco documentazione visionata

- 3 Visura storica per immobile
- 4 Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 30/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

- sub 5: modifiche interne apportate a seguito della ristrutturazione della porzione est per la suddivisione dell'edificio in due distinte unità immobiliari. Tali modifiche, hanno comportato anche un ampliamento mediante la chiusura di una parte della loggia al piano primo.
- sub 6: chiusura del fianco est del portico
- sub 3: il portico antistante la stalla non è rappresentato correttamente. La tettoia ospitante gli ovini presenta il fronte nord chiuso.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 2'000,00

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

La FONDAZIONE BRESCIANA DI INIZIATIVE SOCIALI ONLUS era divenuta proprietaria degli immobili per lascito della Famiglia MAGGI 1829 in epoca antecedente al 1963.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

██████████: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

██████████: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

Atto di compravendita in data 01/08/2008 n. 90447/31419 di rep. Notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 29/08/2008 ai n.ri 40732/25269 con il quale la ██████████ vendette a ██████████, gli immobili staggiti.

Atto di cancellazione di condizione sospensiva in data 31/10/2008 n. 90928/31726 di rep. Notaio Mario Mistretta, annotato a margine della trascrizione di cui sopra in data 02/12/2008 ai n.ri 55850/9903.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- X Vincoli: i beni identificati al Fg 3 mapp. 112 sub 2 e 3 risultano vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 22/01/2004 n. 42 di interesse storico ed artistico con Decreto del Ministero dei beni Culturali, trascritto a Brescia il 22/02/2008 ai n.ri 8806/5375.
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato dagli esecutati, dalla figlia degli esecutati con la sua famiglia. Gli esecutati svolgono la propria attività lavorativa all'interno degli immobili staggiti.

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

X I beni sono occupati con autorizzazione del Giudice Dott.ssa Giulia La Malfa del 24/04/2021

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 7'000,00.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

IMMOBILI sub 2 e 3:

Vincolo di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs 42/2014

Trascritto a Brescia il 22/02/2008 ai n.ri 8806/5375

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro

[REDACTED]



[REDACTED]

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]

[REDACTED]



IMMOBILI sub 5 e 6:

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
 con sede in Siena
 C.F. 00884060526

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 5/8

2. Inquadramento dell'immobile

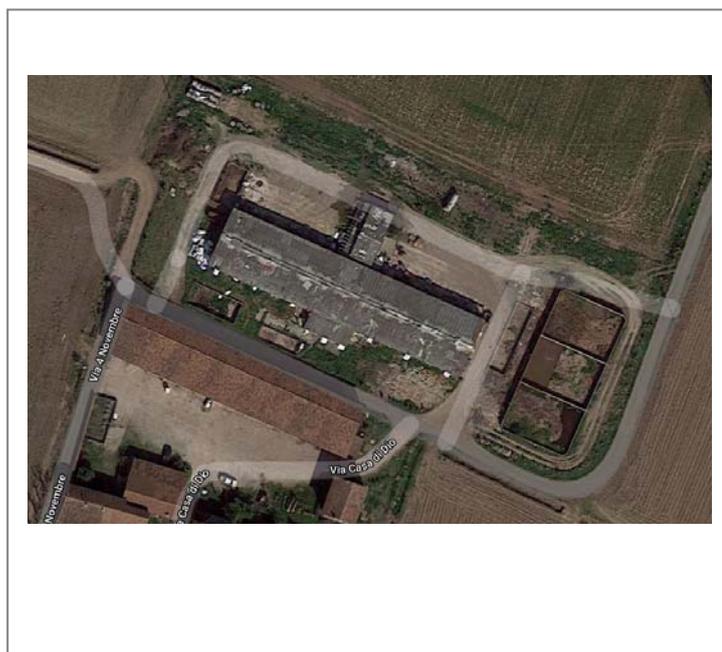
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- Via IV Novembre, snc
- Civico n. -

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto
- Tipologia immobiliare:** usato, in discreto stato di manutenzione
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** fabbricati agricoli
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** capannone ad uso stalla
- Caratteristiche generali dell'immobile:**
 - strutture in elevazione: elementi prefabbricati e pilastri in cemento armato.
 - copertura: di tipo inclinato con tegoli prefabbricati. Manto di copertura in eternit.
 - murature perimetrali: in laterizio intonacato.
 - coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
 - infissi esterni: porte e portoni in lamiera, serramenti in metallo e vetro singolo
 - accesso unità immobiliare: dal fronte est della porzione più a nord e sul fronte sud direttamente nella stalla
 - pavimenti: forato in c.a. prefabbricato per lo scarico dei liquami nelle fosse sottostanti
 - impianto di riscaldamento: assente
 - impianto elettrico: esistente.
 - allaccio fognatura: assente, raccolta dei liquami in apposite vasche poste nelle immediate vicinanze
 - nr totale di piani: 1 piano fuori terra.

CORTE ESCLUSIVA:

- in terra battuta con porzioni in battuto di cemento nella zona dell'ingresso

- Dimensione:** unità immobiliare di medie dimensioni
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Lato venditore: privato/società
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Trattasi di un capannone ad uso stalla per l'allevamento di animali da carne bianca (vitelli) con locali accessori a servizio dell'allevamento e vasche per la raccolta dei liquami. L'edificio è inserito in un lotto privo di recinzioni raggiungibile arrivando in fondo a Via IV Novembre in località Farfengo.

L'edificio è di forma regolare con accesso sul lato est del corpo più a nord e sul lato sud della stalla.

Il bene è attrezzato come stalla per il ricovero di animali da carne e al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero per la rotazione degli animali.

A nord, in aderenza alla stalla è presente un corpo accessorio adibito principalmente alla preparazione del latte per i vitelli. Al suo interno vi sono inoltre inseriti anche un locale caldaia e un servizio igienico.

Per la preparazione del latte per i vitelli sono presenti due caldaie funzionanti a gasolio.

In prossimità dell'edificio sono visibili diverse vasche per la raccolta del liquame. Quella a est, di maggiori dimensioni, è in elementi prefabbricati ed è stata regolarmente autorizzata.

L'area in cui sono inseriti gli edifici si presenta in terra battuta tranne la parte più a nord, vicino all'ingresso che risulta in battuto di cemento.

Confini

EDIFICI

- X Nord: Fg. 1 mapp. 77
- X Sud: Fg. 3, mapp.112 (lotto 4/7)
- X Est: Fg. 3 mapp. 206
- X Ovest: Fg. 1 mapp. 26-28

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Solo esterno
- X Data del sopralluogo
- Collaboratore: -
- 14/06/2021
- X Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- X Elaborato grafico
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

| <u>Superficie principale</u> : | Superficie | |
|--------------------------------|----------------|----------|
| STALLA | m ² | 1437,00* |
| CORPO A NORD | m ² | 128,98* |

| <u>Superficie secondarie</u> : | Superficie | Indice mercantile |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Destinazione | | |
| PORTICO | m ² 17,71* | 40 % |

(*) fonte: tav 2 allegata alla CE 21/1730 dell'11/071998 (opere non realizzate)

Superficie commerciale m² 1573,06



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Concessione Edilizia n. 21/1730 rilasciata il 11/07/1998 per la realizzazione di nuova vasca per il contenimento dei liquami – OPERE NON REALIZZATE
- Concessione Edilizia n. 14/657 rilasciata il 22/02/1999 per la realizzazione di nuova vasca per il contenimento dei liquami

Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo

Data verifica urbanistica: 27/02/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Aree destinate all'agricoltura – Zona E Agricola produttiva – Zona E1 Agricola strategica" e normati dall'art. 28-28.1-28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.
- Vincoli ambientali:
- Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Premesso che:

- nonostante l'immobile sia stato realizzato a metà anni '70 (indicazione dell'esecutato) non è stata reperita alcuna documentazione tecnica attestante la sua edificazione;
- nei titoli autorizzati visionati e relativi ad altre opere, l'immobile è rappresentato con disegni di dettaglio
- alcune parti dell'edificio sono ammalorate e in stato di abbandono e difficilmente accessibili

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- non sono visibili i locali indicati come "infermeria"

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 1 Sezione NCT particella 78

X categoria D/10 Rendita € 5'638,00

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale 30/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

nel locale indicato in planimetria come "porcilaia" sono inseriti

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



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

La FONDAZIONE BRESCIANA DI INIZIATIVE SOCIALI ONLUS era divenuta proprietaria degli immobili per lascito della Famiglia MAGGI 1829 in epoca antecedente al 1963.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

██████████: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

██████████: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

Atto di compravendita in data 01/08/2008 n. 90447/31419 di rep. Notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 29/08/2008 ai n.ri 40732/25269 con il quale la ██████████ vendette a ██████████, gli immobili staggiti.

Atto di cancellazione di condizione sospensiva in data 31/10/2008 n. 90928/31726 di rep. Notaio Mario Mistretta, annotato a margine della trascrizione di cui sopra in data 02/12/2008 ai n.ri 55850/9903.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli:
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato dagli esecutati. Gli esecutati svolgono la propria attività lavorativa all'interno dell'immobile staggito.

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

x I beni sono occupati con autorizzazione del Giudice Dott.ssa Giulia La Malfa del 24/04/2021

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nulla

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



LOTTO 6/8

2. Inquadramento dell'immobile

TERRENO 1 (Fg 3 mapp. 25)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola e futuro residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di facile accesso.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: investimento
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** lieve crescita

TERRENO 2 (Fg 3 mapp. 141)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: centrale



Mapa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola e futuro residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di facile accesso.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: investimento
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** lieve crescita



TERRENO 3 (Fg 3 mapp. 305)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** striscia di terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -



- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di una striscia di terreno inserita fra altri appezzamenti di maggiori dimensioni
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: investimento in abbinamento ai mappali limitrofi
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** lieve crescita

TERRENO 4 (Fg 3 mapp. 306)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGIO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)





- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** striscia di terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di una striscia di terreno inserita fra altri appezzamenti di maggiori dimensioni
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: investimento in abbinamento ai mappali limitrofi
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** lieve crescita



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

TERRENO 1 (Fg 3 mapp. 25)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, nel nucleo storico della frazione denominata Farfengo, lungo la strada denominata Via Casa di Dio. Il bene, andando in direzione nord, si trova a sinistra della strada, poco prima del cancello carraio che conduce ai beni staggiti al lotto 4/7. Il terreno è pianeggiante, di forma regolare e non facilmente identificabile rispetto agli altri mappali agricoli limitrofi.

Il bene è inserito fra lotti già edificati e, unito al mapp. 141, presenta un'edificabilità in termini di SLP di 440mq con destinazione residenziale, attribuitagli dall'art, 23 punto 2 del PGT vigente.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.05.37 corrispondenti a 537 mq.

Confini

TERRENO 1

- X Nord: Fg 3 mapp. 296-233
- X Sud: Fg 3 mapp. 305-306 (terreni 3-4)
- X Est: strada comunale Via Casa di Dio
- X Ovest: Fg 3 mapp. 141 (terreno 2)

TERRENO 2 (Fg 3 mapp. 141)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, nel nucleo storico della frazione denominata Farfengo, lungo la strada denominata Via IV Novembre. Il bene, andando in direzione nord, si trova a destra della strada, poco prima del cancello carraio che conduce ai beni staggiti al lotto 4/7. Il terreno è pianeggiante, di forma regolare e non facilmente identificabile rispetto agli altri mappali agricoli limitrofi.

Il bene è inserito fra lotti già edificati e, unito al mapp. 25, presenta un'edificabilità in termini di SLP di 440mq con destinazione residenziale, attribuitagli dall'art, 23 punto 2 del PGT vigente.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.03.30 corrispondenti a 330 mq.

Confini

TERRENO 2

- X Nord: Fg 3 mapp. 297
- X Sud: Fg 3 mapp. 304
- X Est: Fg 3 mapp. 25 (terreno 1)
- X Ovest: strada comunale Via IV Novembre



TERRENO 3 (Fg 3 mapp. 305)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di una piccola striscia di terreno sita a nord del Comune di Borgo San Giacomo, nel nucleo storico della frazione denominata Farfengo, lungo la strada denominata Via Casa di Dio. Il bene, andando in direzione nord, si trova a sinistra della strada e non facilmente identificabile rispetto agli altri mappali agricoli limitrofi.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.05 corrispondenti a 5 mq.

Confini

TERRENO 3

- X Nord: Fg 3 mapp. 25 (terreno 1)
- X Sud: Fg 3 mapp. 144
- X Est: Fg 3 mapp. 306 (terreno 4)
- X Ovest: Fg 3 mapp. 141 (terreno 2)

TERRENO 4 (Fg 3 mapp. 306)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di una piccola striscia di terreno sita a nord del Comune di Borgo San Giacomo, nel nucleo storico della frazione denominata Farfengo, lungo la strada denominata Via Casa di Dio. Il bene, andando in direzione nord, si trova a sinistra della strada e non facilmente identificabile rispetto agli altri mappali agricoli limitrofi.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.03 corrispondenti a 3 mq.

Confini

TERRENO 4

- X Nord: Fg 3 mapp. 25 (terreno 1)
- X Sud: Fg 3 mapp. 144
- X Est: strada comunale Via Casa di Dio
- X Ovest: Fg 3 mapp. 305 (terreno 3)

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Data del sopralluogo | Collaboratore: - |
| X Desunto graficamente da: | 14/06/2021 |
| | X Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

| | | |
|----------------------------|------------------------------|--------|
| TERRENO 1 (Fg 3 mapp.25) | Superficie dell'appezzamento | 537 mq |
| TERRENO 2 (Fg 3 mapp.141) | Superficie dell'appezzamento | 330 mq |
| TERRENO 3 (Fg 3 mapp. 305) | Superficie dell'appezzamento | 5 mq |
| TERRENO 4 (Fg 3 mapp. 306) | Superficie dell'appezzamento | 3 mq |

Superficie TOTALE

m² 875,00



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

-

Titoli autorizzativi esaminati

-

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici:

TERRENO 1-2-3-4: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Nucleo di antica formazione – Zona A normata dagli art. 23-24 e dall'All I delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.

L'art. 23 punto 2 fornisce ai terreni 1+2 un'edificabilità in termini di SLP di 440 mq ad uso residenziale.

Vincoli ambientali:

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

- Fg 3 mapp. 25
Semin arbor, classe U, Ha 00.05.37, reddito dominicale 4,85€, reddito agrario 4,44€
- Fg 3 mapp. 141
Semin, classe U, Ha 00.03.30, reddito dominicale 2,98€, reddito agrario 2,73€
- Fg 3 mapp. 305
Pioppeto, classe 1, Ha 00.00.05, reddito dominicale 0,04€, reddito agrario 0,01€
- Fg 3 mapp. 306
Semin arbor, classe U, Ha 00.00.03, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,02€

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa

Data verifica catastale 30/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

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

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

Contratto di divisione per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 25/02/1999 n. 13019 di repertorio notaio Alessandra Casini, trascritto a Brescia il 17/03/1999 ai n.ri 8162/5625, con il quale i signori [REDACTED] addivennero allo scioglimento della comunione tra gli stessi esistente, mediante assegnazione al Sig. [REDACTED] del diritto di piena proprietà degli immobili eseguiti.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

[REDACTED]: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

[REDACTED]: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

Successione ex lege in morte del Sig. [REDACTED], in forza del quale la sua eredità, comprendente il diritto di piena proprietà sui beni staggiti, venne devoluta ai fratelli [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro (dichiarazione di successione registrata a Brescia il 17/02/2004 al n. 9 vol. 63 e trascritta a Brescia il 20/01/2005 ai n.ri 3236/2259 e a Salò il 08/04/2004 ai n.ri 2339/1531).

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami



[REDACTED]

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro [REDACTED]
[REDACTED]

TERRENO 3-4:

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro [REDACTED]



[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro [REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 7/8

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune BORGIO SAN GIACOMO
- Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di facile accesso.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato/società
 - Lato venditore: privato/società
 - Motivo acquisto: uso agricolo
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord del Comune di Borgo San Giacomo, a nord della frazione Farfengo, lungo la strada denominata Via IV Novembre. Il bene, andando in direzione nord, si trova in fondo alla strada dopo aver superato gli immobili staggiti ai lotti 4/7 e 5/7. Il terreno è pianeggiante, di forma regolare e facilmente identificabile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.91.90 corrispondenti a 9190 mq.

Confini

TERRENO

- X Nord: Fg 1 mapp. 76
- X Sud: Fg 1 mapp. 78 (lotto 5/7)
- X Est: Fg 3 mapp. 205
- X Ovest: Fg 1 mapp. 26



Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Data del sopralluogo | Collaboratore: - |
| X Desunto graficamente da: | 14/06/2021 |
| | X Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie dell'appezzamento

m² 9'190



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

-

Titoli autorizzativi esaminati

-

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| X Vincoli urbanistici: | i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Aree destinate all'agricoltura – Zona E Agricola produttiva – Zona E1 Agricola strategica" e normati dall'art. 28-28.1-28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali: | |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

- Fg 1 mapp. 77

Semin irrig, classe 1, Ha 00.91.90, reddito dominicale 90,18€, reddito agrario 99,67€

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa

Data verifica catastale 30/07/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

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

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

-

Titolo di provenienza

-

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

██████████: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

██████████: quota 1/2 del diritto di piena proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Il bene è coltivato.

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
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nulla.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agencia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



LOTTO 8/8

2. Inquadramento dell'immobile

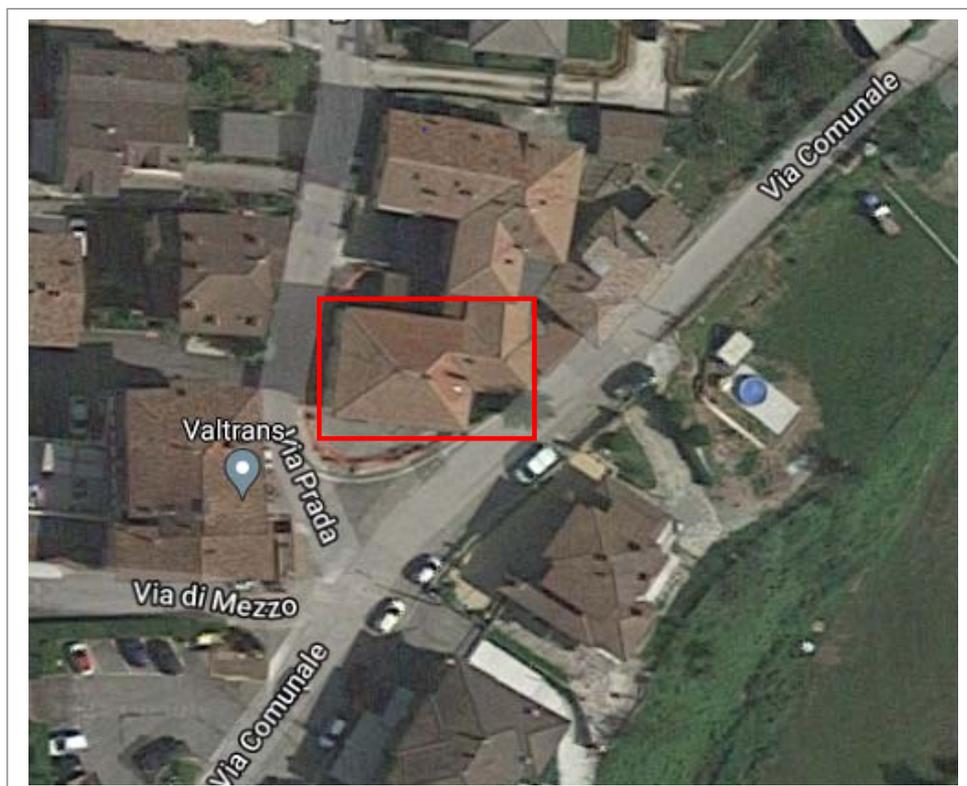
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune VOBARNO
- Frazione Carpeneda
- Località -
- Quartiere -
- X Via Comunale
- X Civico n. 30-32

Zona: residenziale, centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, commerciale, artigianale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto;
- Tipologia immobiliare:** unità immobiliari in edificio isolato.
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** fabbricato singolo composto da 4 unità immobiliari ad uso residenziale, commerciale, laboratorio, autorimessa.
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamenti, negozio, laboratorio, autorimessa,
- Caratteristiche generali dell'immobile:**
 - strutture in elevazione: muratura portante
 - solaio interpiano: in laterocemento
 - copertura: in legno a vista, inclinata.
 - murature perimetrali: in pietra mista a mattoni.
 - coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
 - divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
 - infissi esterni: legno e vetro singolo, tapparelle in plastica.
 - infissi interni: in legno tamburato.
 - porta d'accesso: in legno.
 - pavimenti: in marmette.
 - rivestimenti: in ceramica.
 - impianto di riscaldamento: impianto termico autonomo con generatori assenti o non funzionanti.
 - impianto di produzione acqua calda sanitaria: autonomo, combinato con il riscaldamento, con generatori assenti o non funzionanti.
 - impianto sanitario: esistente.
 - impianto a gas: esistente.
 - impianto elettrico: esistente.
 - allaccio fognatura: esistente.
 - finiture interne: intonaco al civile tinteggiato.
 - finiture esterne: intonaco non tinteggiato.
 - nr totale di piani: 2 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato e piano sottotetto.
- Dimensione:** le unità immobiliari sono di piccola-medie dimensioni
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato
 - Lato venditore: privato
 - Motivo acquisto: investimento per successiva locazione e/o vendita a seguito di ristrutturazione globale
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica



- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione ma con una leggera ripresa registrata negli ultimi anni.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un intero fabbricato che sorge su un lotto accatastato come area comune ai subalterni che compongono l'edificio stesso. L'immobile è composto da:

- unità immobiliare ad uso commerciale con accesso autonomo al piano terra in corrispondenza del civico 32, SUBALTERNO 4, suddiviso in locale di vendita, bagno ed antibagno;
- unità immobiliare ad uso laboratorio (attualmente collegato al negozio sub.4) con accesso autonomo dal retro, SUBALTERNO 5, composto da laboratorio e ripostiglio a piano terra, cantina al piano interrato;
- unità immobiliare, SUBALTERNO 6, ad uso autorimessa e portico antistante al piano terra;
- unità immobiliare ad uso abitativo, SUBALTERNO 7, costituito da ingresso autonomo con scala ad uso esclusivo a piano terra in corrispondenza del civico 30, appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, corridoio, tre camere e bagno, al piano secondo sottotetto accessibile dal vano scala;
- unità immobiliare ad uso abitativo, SUBALTERNO 8, costituito da ingresso autonomo a piano terra mediante scala privata esterna, appartamento a piano primo composto da cucina, soggiorno, corridoio, camera, bagno e balcone.

Esternamente l'immobile è intonacato e non tinteggiato con alla base una fascia di rivestimento in pietra, l'intonaco ha numerose zone ammalorate e distaccate; le gronde sono in legno, i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera pre verniciata, le finestre hanno tapparelle in plastica e i balconi hanno ringhiere in ferro verniciato.

L'edificio si presenta in forte stato di degrado ed abbandono che ne impedisce l'immediato utilizzo.

Confini

IMMOBILE

- X Nord: altra proprietà mapp. 1373
- X Sud: strada pubblica via Carpeneda
- X Est: altra proprietà mapp. 5418
- X Ovest: strada pubblica via Prada

Consistenza



- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore: -
- 12/01/2021
- Planimetria catastale
- X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- X Elaborato grafico (generico)
- Criterio di misurazione**
- X SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

NEGOZIO sub 4

Superficie principale piano terra:

m² 54,98



LABORATORIO sub 5

Superficie principale piano terra:

m² 109,84

Superficie secondarie:

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|------------|-------------------|
|--------------|------------|-------------------|

| | | |
|---------|----------------------|-----|
| Cantina | m ² 30,13 | 50% |
|---------|----------------------|-----|

Superficie commerciale

m² 124,90



AUTORIMESSA sub 6

Superficie principale piano terra:

m² 27,90

Superficie secondarie:

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|------------|-------------------|
|--------------|------------|-------------------|

| | | |
|---------|----------------------|-----|
| Portico | m ² 11,22 | 40% |
|---------|----------------------|-----|

Superficie commerciale

m² 32,39



APPARTAMENTO sub 7

Superficie principale piano primo: m² 137,55

Superficie secondarie:

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|-----------------------|-------------------|
| Sottotetto | m ² 133,35 | 50% |

Superficie commerciale

m² 204,22



APPARTAMENTO sub 8

Superficie principale piano primo: m² 73,65

Superficie secondarie:

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| Scala e balcone | m ² 8,75 | 30% |

Superficie commerciale

m² 76,27



Caratteristiche qualitative:

- Edificio in posizione centrale
- Edificio libero su tutti i lati
- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Richiesta di autorizzazione a costruire “casa di abitazione con forno per la panificazione” registrata al n.82 del 10/10/1950
- Certificato di abitabilità del 18/12/1953 per la costruzione di nuovo edificio adibito a uso abitazione, magazzino, laboratorio e bottega.
- Licenza di costruzione per l’ampliamento di fabbricato ad uso abitazione n. 1 del 25/1/1961
- Certificato di abitabilità relativo ad ampliamento di fabbricato ad uso abitazione civile non di lusso del 15 novembre 1961.
- Concessione edilizia n.53/79 per la costruzione di servizio igienico - OPERE NON ESEGUITE

Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Vobarno

Data verifica urbanistica: 17/01/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 07/05/2010.

- Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: il bene oggetto dell’esecuzione è situato in un ambito territoriale definito “ATRI” – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva” ed è normato dall’art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole.

- Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vobarno e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- **DIVERSA SAGOMA DELL'EDIFICIO. NON E' POSSIBILE DATARE IN MANIERA CERTA LE DIFFORMITA', MA SI RITIENE DI COLLOCARLE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO STESSO.**
- **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI SUBALTERNI: NON E' POSSIBILE DATARE IN MANIERA CERTA LE DIFFORMITA', MA SI RITIENE DI COLLOCARLE SUCCESSIVAMENTE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO PER FAR FRONTE A DIVERSE ESIGENZE DEGLI UTILIZZATORI.**
- **LA TETTOIA ANTISTANTE IL PORTICO DELL'AUTORIMESSA NON E' AUTORIZZATA. NON E' POSSIBILE DATARE IN MANIERA CERTA LA DIFFORMITA'. SI RITIENE TALE OPERA NON SANABILE E QUINDI DEVE ESSERE RIMOSSA.**

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, l'oblazione e la demolizione sono quantificati in € 5'000,00



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 39 Sezione NCT particella 5340

X Sub. 4 cat. C/1, cl. 7, sup catastale totale 51 mq, RCE 468,94€
X Sub. 5 cat. C/3, cl. 2, sup catastale totale 112 mq, RCE 218,10€
X Sub. 6 C/6, cl. 3, sup catastale totale 31 mq, RCE 24,79€
X Sub. 7 cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup catastale totale 162 mq, RCE 206,07€
X Sub. 8 cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup catastale totale 77 mq, RCE 103,03€

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 05/08/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" 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:

LA TETTOIA ANTISTANTE IL PORTICO DELL'AUTORIMESSA NON E' AUTORIZZATA.. SI RITIENE TALE OPERA NON SANABILE E QUINDI DEVE ESSERE RIMOSSA.

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



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

Si veda il successivo "Titolo di provenienza"

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà:

██████████; quota 9/24

Sucessione ex lege in morte dei signor ██████████ ha ricevuto in eredità la quota indivisa di 6/12 del diritto di piena proprietà e 3/24 del diritto di nuda proprietà. A seguito della morte dell'usufruttuaria signora ██████████, in data 8 aprile 2012, si è determinata la consolidazione del diritto di usufrutto con il diritto di proprietà.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X 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
 - Scadenza contratto
 - Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di circa € 5'000,00.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria

iscritta a Salò in data 31/01/2018 ai nn. 625/89 in forza di contratto in data 16 gennaio 2018 n.88434/30067 del Notaio Roberto Santarpia

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 31/01/2018 ai nn. 625/90 in forza di contratto in data 16 gennaio 2018 n.88434/30067 del Notaio Roberto Santarpia, a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], per l'importo complessivo di euro 24'000,00, capitale 18'000,00, gravante la quota indivisa di 9/24 della piena proprietà degli immobili in oggetto.

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Salò il 05/10/2018 n.ri 6457/896

a favore

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro

[REDACTED]



Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 2665/1886 del 11/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro



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."

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.



Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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 ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ 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

Sintetico-comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare Anno 2021 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Sez. NCT, Fg. 2, mapp. 89, sub. 3 graffato con mapp. 90 sub. 3, cat. A/3, cl.2, vani 11, superficie catastale totale mq 261, RCE 477,21€ (edificio residenziale con colombaia)

Sup. commerciale della parte residenziale = 412,18 mq
Valore unitario = 310,00 €/mq

Sup. commerciale dei locali accessori (colombaia) = 97,97 mq
Valore unitario = 200,00 €/mq

Sez. NCT, Fg. 2, mapp. 90, sub. 2, cat. D/1, RCE 123,95 € (stalla)

Sup. commerciale = 92,04 mq
Valore unitario = 50,00 €/mq

Fg. 2, mapp. 91, sub. 1, fabbricato rurale (stalla)

Sup. commerciale = 152,46 mq
Valore unitario = 50,00 €/mq

Fg. 2, mapp. 93, sub. 1, fabbricato rurale (portico)

Sup. commerciale = 112,53 mq
Valore unitario = 100,00 €/mq

Complessivamente, per il LOTTO 1/8:

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 170'847,80 arrotondato a € **170'000,00** diconsì Euro centosettantamila.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **127'500,00** diconsì Euro centoventisettemilacinquecento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 8'500€) così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile



LOTTO 2/8

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez. NCT, Fg. 2, mapp. 216, sub. 3, cat. D/10, RCE 2'730,00€

Sup. commerciale = 1'456,74 mq

Valore unitario = 150,00* €/mq

(*) il valore unitario indicato è decurtato del costo per lo smaltimento dell'eternit

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 218'511,00 arrotondato a € **218'500,00** diconsì Euro duecentodiottomilacinquecento.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **169'800,00** diconsì Euro centosessantanovemilaottocento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 5'000€) così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile

LOTTO 3/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

TERRENO 1

Fg 2, mapp. 66, Semin irrig, classe 2, Ha 01.49.10, reddito dominicale 134,76€, reddito agrario 146,31€

Sup. dell'appezzamento = 14'910 mq

Valore unitario = 6,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 96'915,00 arrotondato a € **96'900,00** diconsì Euro novantaseimilanovecento.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **77'520,00** diconsì Euro settantasettemilacinquecentoventi.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 2

Fg 2, mapp. 217, Semin irrig, classe 2, Ha 0.71.85, reddito dominicale 64,94€, reddito agrario 70,50€

Sup. dell'appezzamento = 7'185 mq

Valore unitario = 6,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 46'702,50 arrotondato a € **46'700,00** diconsì Euro quarantaseimilasettecento.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **37'360,00** diconsì Euro trentasettemilatrecentosessanta.



Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 3

Fig 2, mapp. 68, Semin irrig, classe 2, Ha 0.93.00, reddito dominicale 84,05€, reddito agrario 91,86€

Sup. dell'appezzamento = 9'300 mq

Valore unitario = 6,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **60'450,00** diconsi Euro sessantamilaquattrocentocinquanta.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **48'360,00** diconsi Euro quarantottomilatrecentosessanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 4

Fig 2, mapp. 196, Semin irrig arb, classe U, Ha 00.04.75, reddito dominicale 4,91€, reddito agrario 5,15€

Sup. dell'appezzamento = 475 mq

Valore unitario = 6,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 3'087,50 arrotondato a € **3'000,00** diconsi Euro settantaquattromilacinquecento.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **2'400,00** diconsi Euro duemilaquattrocento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 5

Fig 2, mapp. 24, Semin irrig, classe 1, Ha 00.34.60, reddito dominicale 33,95€, reddito agrario 37,53€

Sup. dell'appezzamento = 3'460 mq

Valore unitario = 6,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **22'490,00** diconsi Euro ventiduemilaquattrocentonovanta.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 17'992,00 arrotondato a € **17'900,00** diconsi Euro diciassettemilanovecento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 6

Fig 2, mapp. 25, Bosco ceduo, classe U, Ha 00.00.48, reddito dominicale 0,17€, reddito agrario 0,01€

Sup. dell'appezzamento = 48 mq

Valore unitario = 1,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **72,00** diconsi Euro settantadue.



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €57,60 arrotondato a € **57,00** diconsì Euro cinquantasette.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 7

Fg 2, mapp. 26, Semin irrig, classe 1, Ha 00.34.00, reddito dominicale 33,36€, reddito agrario 36,88€

Sup. dell'appezzamento = 3'400 mq

Valore unitario = 6,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **22'100,00** diconsì Euro ventiduemilacento.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **17'680,00** diconsì Euro diciassettemilaseicentottanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

TERRENO 8

Fg 2, mapp. 27, Bosco ceduo, classe U, Ha 00.00.66, reddito dominicale 0,24€, reddito agrario 0,02€

Sup. dell'appezzamento = 66 mq

Valore unitario = 1,50 €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **99,00** diconsì Euro novantanove.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 79,20 arrotondato a € **79,00** diconsì Euro settantanove.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

Complessivamente, per il LOTTO 3/8:

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € **251'811,00** diconsì Euro duecentocinquantunmilaottocentoundici.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 201'356,00 arrotondato a € **201'000.00** diconsì Euro duecentounomila.

LOTTO 4/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 10, Sup. catastale totale 239 mq, RCE 371,85 € (edificio residenziale)

Sup. commerciale = 247,72 mq

Valore unitario = 250,00 €/mq



Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 3, cat. D/10, RCE 2'902€ (stalla con depositi e tettoia)

Sup. commerciale locali adibiti a stalla e depositi = 1'194,46 mq
Valore unitario = 200,00 €/mq

Sup. commerciale locali adibiti a tettoia = 331,71 mq
Valore unitario = 100,00 €/mq

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 5, cat. A/3, cl. 1, vani 20,5, Sup. catastale totale 700 mq, RCE 762,29 € (edificio residenziale)

Sup. commerciale = 800,69 mq
Valore unitario = 700,00 €/mq

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 6, cat. C/1, cl. 4, Sup. catastale totale 85 mq, RCE 860,42 € (spaccio)

Sup. commerciale = 206,33 mq
Valore unitario = 1'000,00 €/mq

Complessivamente, per il LOTTO 4/8:

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 1'099'556,00 arrotondato a € **1'100'000,00** diconsì Euro unmilionecentomila.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **873'000,00** diconsì Euro ottocentotrentemila.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 7'000€) così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile.

LOTTO 5/8

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez. NCT, Fg. 1, mapp. 78, cat. D/10, RCE 5'638,00€

Sup. commerciale = 1'573,06 mq
Valore unitario = 150,00* €/mq

(*) il valore unitario indicato è decurtato del costo per lo smaltimento dell'eternit

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 235'959,00 arrotondato a € **236'000,00** diconsì Euro duecentotrentaseimila.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **188'800,00** diconsì Euro centottantottomilaottocento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.



LOTTO 6/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Fg 3, mapp. 25, Semin arbor, classe U, Ha 00.05.37, reddito dominicale 4,85€, reddito agrario 4,44€

Fg 3, mapp. 141, Semin, classe U, Ha 00.03.30, reddito dominicale 2,98€, reddito agrario 2,73€

Sup. degli appezzamenti = 867 mq

Valore unitario = 90,00* €/mq

(*) il valore unitario indicato tiene conto della potenzialità edificatoria indicata all'art. 23 punto 2 delle NTA

Fg 3, mapp. 305, Pioppeto, classe 1, Ha 00.00.05, reddito dominicale 0,04€, reddito agrario 0,01€

Fg 3, mapp. 306, Semin arbor, classe U, Ha 00.00.03, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,02€

Sup. degli appezzamenti = 8 mq

Valore unitario = 3,50 €/mq

Complessivamente, per il LOTTO 6/8:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 78'058,00 arrotondato a **€ 78'000,00** dicono Euro settantottomila.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 62'400,00** dicono Euro sessantaduemilaquattrocento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

LOTTO 7/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Fg 1, mapp. 77, Semin irrig, classe 1, Ha 00.91.90, reddito dominicale 90,18€, reddito agrario 99,67€

Sup. dell'appezzamento = 9'190 mq

Valore unitario = 6,50* €/mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 59'735,00 arrotondato a **€ 59'500,00** dicono Euro cinquantanovemilacinquecento.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 47'600,00** dicono Euro quarantesettemilaseicento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.



LOTTO 8/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Sez. NCT, Fg. 39, mapp. 5340, sub. 4, cat. C/1, cl. 7, Sup. catastale totale 51 mq, RCE 468,94 € (negoziò)

Sup. commerciale = 54,98 m²
Valore unitario = 420,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 23'091,60 arrotondato a € **23'000,00** diconsì Euro ventitremila.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **18'400,00** diconsì Euro diciottomilaquattrocento.

Sez. NCT, Fg. 39, mapp. 5340, sub. 5, cat. C/3, cl. 2, sup catastale totale 112 mq, RCE 218,10€ (laboratorio)

Sup. commerciale = 124,90 m²
Valore unitario = 420,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 52'458,00 arrotondato a € **52'400,00** diconsì Euro cinquantaduemilaquattrocento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **41'920,00** diconsì Euro quarantunomilanovecentoventi.

Tale valore stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

Sez. NCT, Fg. 39, mapp. 5340, sub. 6, cat. C/6, cl. 3, sup catastale totale 31 mq, RCE 24,79€ (autorimessa)

Sup. commerciale = 32,39 m²
Valore unitario = 210,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 6'801,90 arrotondato a € **6'800,00** diconsì Euro seimilaottocento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5'440,00** diconsì Euro cinquemilaquattrocentoquaranta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

Sez. NCT, Fg. 39, mapp. 5340, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup catastale totale 162 mq, RCE 206,07€ (appartamento)

Sup. commerciale = 204,22 m²
Valore unitario = 420,00 €/mq



Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 85'772,40 arrotondato a € **85'700,00** diconsi Euro ottantacinquemilasettecento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **68'560,00** diconsi Euro sessantottomilacinquecentosessanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

Sez. NCT, Fg. 39, mapp. 5340, sub. 8, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup catastale totale 77 mq, RCE 103,03€ (appartamento)

Sup. commerciale = 76,27m²

Valore unitario = 420,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 32'033,40 arrotondato a € **32'000,00** diconsi Euro trentaduemila.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **25'600,00** diconsi Euro venticinquemilaseicento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita in libero mercato per la piena proprietà 1/1** dell'intero edificio composto dai subalterni 4, 5, 6, 7, 8 viene quantificato in € **199'900,00** diconsi Euro centonovantanovemilanocecento.

Il valore della **quota indivisa di 9/24** del diritto di proprietà dei subalterni 4, 5, 6, 7, 8 in condizione di **vendita di libero mercato** viene quantificato in € 74.962,50 arrotondato a € **75'000,00** diconsi Euro settantacinquemila

Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per la **piena proprietà 1/1** dell'intero edificio composto dai subalterni 4, 5, 6, 7, 8 viene quantificato in € **159'920,00** diconsi Euro centocinquantanovemilanocecentoventi.

Il valore della **quota indivisa di 9/24** del diritto di proprietà dei subalterni 4, 5, 6, 7, 8 in condizione di vendita forzata viene quantificato in € 54'970,00 arrotondato a € **55'000,00** diconsi Euro cinquantacinquemila

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 5'000€) così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Simona Nodari
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3223

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

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 05/08/2021

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO 1/8

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto di matrimonio
5. Titoli autorizzativi e estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
7. Visura storica per immobile
8. Planimetrie catastali

LOTTO 2/8

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto di matrimonio
5. Titoli autorizzativi e estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
7. Visura storica per immobile
8. Planimetrie catastali

LOTTO 3/8

1. Atti di provenienza
2. Estratto di matrimonio
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
5. Visura storica per immobile
6. Estratti di mappa

LOTTO 4/8

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza



4. Estratto di matrimonio
5. Titoli autorizzativi e estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
7. Visura storica per immobile
8. Planimetrie catastali

LOTTO 5/8

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto di matrimonio
5. Titoli autorizzativi e estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
7. Visura storica per immobile
8. Planimetrie catastali

LOTTO 6/8

1. Atti di provenienza
2. Estratto di matrimonio
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
5. Visura storica per immobile
6. Estratti di mappa

LOTTO 7/8

1. Atti di provenienza
2. Estratto di matrimonio
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
5. Visura storica per immobile
6. Estratti di mappa

LOTTO 8/8

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni



3. Atto di provenienza
4. Estratto di matrimonio
5. Titoli autorizzativi e estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
7. Visura storica per immobile
8. Planimetrie catastali

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 valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

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

