

# 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. 7/2017

Giudice delegato: **Dr. Raffaele Del Porto**

### Anagrafica

Creditore procedente:

Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.a  
con sede in Brescia (BS)  
Corso Martiri della Libertà n°13  
C.f e P.IVA: 03480180177

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo Iolita  
con sede in Brescia (BS)  
Via Malta n°7/C torre Kennedy  
Tel 030 7722688 Fax 030 7722688  
PEC: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Ing. Andrea Andreis  
Sede Legale: Via E.Fermi 42, 25133 Brescia  
C.F. NDRNDR70A15B157T - P.IVA 03449150170  
Tel 338 582880 - Fax 030 2001100  
e-mail: andrea\_andreis@virgilio.it PEC:andrea.andreis@ingpec.eu  
Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 3060  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.630



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

**Date**

Nomina dell'esperto: 15/05/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 8/06/2017

Data di emissione atto di Autorizzazione alla Richiesta di Proroga di sessanta giorni: 6/09/2017

Data della consegna del rapporto di valutazione: 12/11/2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/10/2017 rinviata al 19/01/2018

Il sottoscritto **Ing. Andrea Andreis** con studio in Brescia (BS), Via Enrico Fermi n.42, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3060, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

**A**

***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentaione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ave necessario:a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**B**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

***Identificazione pregressa dei beni***

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari. onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19D.L. 31 maggio 2010. n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**C**

***Stato di possesso***

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte. indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

## **D**

### ***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comune per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;  
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

## **E**

### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c.. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi: indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data. indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

## **F**

### **Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

## **G**

### **Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:
  - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del

beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;
  - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile..
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. m.83/2015

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

#### DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:

## **Identificazione dei lotti**

La presente procedura esecutiva è composta da più immobili agricoli (stalle e locale pesa), relative pertinenze e un terreno agricolo con una vasca di stoccaggio liquami, adiacenti tra loro. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di essi, si è ritenuto di valutarli in un unico lotto, poiché la vasca di stoccaggio liquami presente sul terreno agricolo è da ritenersi parte integrante dell'attività di allevamento svolta nelle stalle.

### **LOTTO NR. 1 di 1**

*Descrizione sintetica:* Due stalle con pertinenze, un locale pesa e terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami

Per una migliore comprensione del rapporto di valutazione si provvede a identificare i beni immobili nel seguente modo:

1. **Fabbricato A:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli con pertinenze e corte comune (Fg. 50 part. 40 sub. 505), parzialmente diroccato, con struttura in mattoni portanti e copertura in fibrocemento (eternit) costruito nel 1969.  
L'accesso al fabbricato da Via Tesoli avviene con servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso un terreno di proprietà di terzi, come indicato nell'atto di compravendita (Fg. 50, mapp. 40 sub. 508)
2. **Fabbricato B:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli con pertinenze e corti comuni, di discreta manutenzione, con struttura in mattoni e copertura in tavelloni, costruito nel 1975  
L'accesso al fabbricato da Via Tesoli avviene attraverso un terreno della medesima proprietà e oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (Fg. 50, mapp. 134)
3. **Fabbricato C:** edificio rurale adibito a locale pesa con pertinenze e corte comune (Fg. 50 part. 40 sub. 505), di discreta manutenzione, costruito antecedentemente al 1970.  
L'accesso al fabbricato da Via Tesoli avviene con servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso un terreno di proprietà di terzi, come indicato nell'atto di compravendita (Fg. 50, mapp. 40 sub. 508)
4. **Immobile D: Terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami:** Appezamento di terreno agricolo posto a sud del lotto 1 con accesso da Via Tesoli, di dimensione di 3.600 mq. Su una porzione pari a circa la metà del terreno è posizionata una vasca di stoccaggio di liquami costruita nel 1993.  
Il terreno risulta individuato nel PGT vigente come Aree Agricole Produttive.  
L'accesso avviene direttamente da Via Tesoli. Sul terreno insiste una servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato B e a un altro appezzamento di terreno di proprietà di terzi (tale passaggio non risulta definito in alcun atto notarile, non si esclude però l'esistenza di un accordo privato non trascritto)

*Ubicazione:* Calvisano (BS), Via Tesoli n° civico 4:

### *Identificativi catastali :*

- **Fabbricato A: Stalla per vitelli carne bianca**  
Catasto Nuovo Catasto Edilizio Urbano, sez. urbana NCT, Foglio 50, Particella 40, sub.503  
graffato alla Particella 108, sub. 501  
Categoria D/10 – Fabbricati per attività agricole, Rendita 1.848,00 euro  
Via Tesoli, piano T (Vedi allegati)
- **Fabbricato B: Stalla per vitelli carne bianca**  
Catasto Nuovo Catasto Edilizio Urbano, sez. urbana NCT, Foglio 50, Particella 40, sub.504,  
Categoria D/10 – Fabbricati per attività agricole, Rendita 1.972,00 euro  
Via Tesoli, piano T (Vedi allegati)

- **Fabbricato C: Locale pesa**  
Catasto Nuovo Catasto Edilizio Urbano, sez. urbana NCT, Foglio 50, Particella 40, sub.502,  
Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita 10,12 euro  
Via Tesoli, piano T (Vedi allegati)
- **Immobile D: Terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami**  
Catasto TERRENI, sez. urbana NCT, Foglio 50, Particella 134  
Qualità: SEMINATIVO IRRIGUO, Classe: 3, Superficie 36 are 00 centinare,  
Deduz F1B: I16B, Reddito Domenicale €13,73, Reddito Agrario €22,31- (Vedi Allegati)

*Quota di proprietà:*

- [REDACTED]

*Diritto di proprietà:*

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore [REDACTED]  
come da atto di compravendita in data [REDACTED] di repertorio Notaio Giovanni Battista  
Calini, trascritto a Brescia [REDACTED] (vedi copia atto compravendita allegato)

*Divisibilità dell'immobile:* non divisibile

*Più probabile valore in libero mercato:* 340.000,00 €

*Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

Il Comune di Calvisano si trova nella Pianura Padana, Bassa Bresciana, zona interamente pianeggiante posta a sud di Brescia, dalla quale dista circa 30 Km e dista da Castiglione delle Stiviere (MN) circa 15 km. I Comuni della Pianura Padana mantengono ancora un'economia prevalentemente agricola seppur negli anni del secondo dopoguerra si è assistito ad un incremento della produzione industriale e terziaria. Gli immobili sono inseriti in un contesto agricolo rurale di cascine, campi coltivati e allevamenti.

Le stalle durante il sopralluogo risultavano vuote da animali, ma il comodatario ha riferito essere periodicamente funzionanti mediante contatti soccida .

La stalla posta nel fabbricato A seppur utilizzata, risulta in parte diroccata, mancante di porzioni di muratura e serramenti (facciata a sud) e con una copertura in amianto deteriorata in diversi punti e scarsamente mantenuta.

La stalla posta nel fabbricato B invece si presenta in discrete condizioni manutentive e con copertura in tavelloni.

Il locale pesa (fabbricato C), denota gli anni di costruzione, pertanto necessari di manutenzione e sistemazione, anche in questo caso la copertura risulta in amianto.

Si segnalano le numerose macerie, materiali di risulta, autoveicoli, graticci, divisorie in cemento, abbeveratoi etc. meglio descritti nel capitolo "Capitolo 4.3. verifica della titolarità - Stato del possesso del bene alla data della valutazione"

Il terreno agricolo è occupato da una vasca di stoccaggio liquami attualmente in attività.



### **Audit documentale e Due Diligence**

*Conformità edilizia*  Si  No se No vedi pagina 19-20

Descrizione sintetica delle difformità edilizie:

Si attestano difformità della stalletta A (Mapp. 108, sub. 501) e Locale Pesa (Mapp. 40, sub. 502).

*Difformità catastale*  Si  No se No vedi pagina 22

Descrizione sintetica delle difformità catastali:

Le planimetrie catastali della stalletta Mapp. 108 sub. 501 non sono coerenti alla realtà, né a quanto autorizzato in Comune; e sul terreno (mapp. 134) è presente una vasca di stoccaggio liquami autorizzata in Comune ma non inserita in mappa.

*Conformità titolarità*  Si  No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 23-24

Tributi comunali e altri oneri a carico dell'acquirente  No  Si se Si vedi pagina 25

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 23

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Limitazioni**

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

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

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Calvisano, Fg.50 part. 134, Fg.50, part. 40 sub. 502, part. 40 sub.503 graffiato con la part. 108 sub. 501, part. 40 sub. 504, fornito dall'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione Ipotecaria eseguita in data 17/07/2017 e in data 30/10/2017

1. TRASCRIZIONE A FAVORE de [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI - COMPRA VENDITA** Immobili siti in CALVISANO(BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO de [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio [REDACTED]  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AGRARIO** Immobili siti in CALVISANO(BS)
3. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio [REDACTED]  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	11
2.	Inquadramento dell'immobile.....	12
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	16
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	18
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	18
4.2	Rispondenza catastale.....	21
4.3	Verifica della titolarità.....	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	24
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	25
7.	Analisi estimativa.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	27
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	29
10.	Elenco allegati al rapporto di stima.....	30

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

### CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 15/05/2017: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 08/06/2017: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima
- 14/06/2017: richiesta copia atto notarile Notaio Calini
- 16/06/2017: invio comunicazione data sopralluogo, mezzo raccomandata A/R 1 all'esecutato
- 19/06/2017: conferimento incarico al Geom.Paolo Vicentini per eseguire la Visura storica per immobile, Planimetrie catastali ed Estratto Mappa
- 22/06/2017: richiesta, inviata a mezzo PEC, di accesso agli atti e copia di Concessioni Edilizie, Certificato di Agibilità e Certificato Destinazione Urbanistica al protocollo del Comune di Calvisano
- 22/06/2017: richiesta di regolarità contributiva, inviata a mezzo PEC, all'Ufficio Tributi
- 28/06/2017: richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di locazione o comodato d'uso
- 28/06/2017 e 13/07/2017: eseguite Visura storica per immobile, planimetrie catastali da parte del Geom.Paolo Vicentini e acquisizione di tali documenti
- 04/07/2017: prima presa visione pratiche edilizie e ritiro CDU presso gli uffici del Comune di Calvisano
- 06/07/2017: primo sopralluogo solo esternamente per operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile
- 07/07/2017: Comunicazione all'Egr.Giudice dell'esecuzione e all'Avv. Iolita del mancato accesso ai luoghi
- 12/07/2017 Nomina nuovo Custode dall'Illmo Giudice
- 12/07/2017 richiesta autorizzazione all'Illmo Giudice per esecuzione ispezioni ipotecarie
- 13/07/2017 Autorizzazione ad eseguire le ispezioni ipotecarie dall'Illmo Giudice
- 14/07/2017 Invio documentazione all'Istituto di Vendite Giudiziarie Socov nominato nuovo Custode
- 25/07/2017 e 30/10/2017: eseguite ispezioni ipotecarie da parte del Geom.Paolo Vicentini e acquisizione documenti
- 06/09/2017 Richiesta poroga all'Illmo Giudice per il mancato accesso agli immobili
- 06/09/2017 Autorizzazione poroga dall'Illmo Giudice
- 18/09/2017: secondo sopralluogo solo esternamente per operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile
- 04/10/2017 sollecito Ufficio Tributi
- 20/10/2017 richiesta atto notarile precedente al Notaio Chibarro per verificare le servitù di passaggio
- 23/10/2017 richiesta integrazione pratiche edilizie all'Uff. Tecnico del Comune Calvisano
- 25/10/2017: seconda presa visione pratiche edilizie e ritiro CDU presso gli uffici del Comune di Calvisano
- 27/10/2017: Archivio notarile per presa visione atto di compravendita precedente per verificare le servitù
- 27/10/2017-30/10/2017 : Indagini su banche dati immobiliari
- 13/11/2017 : Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

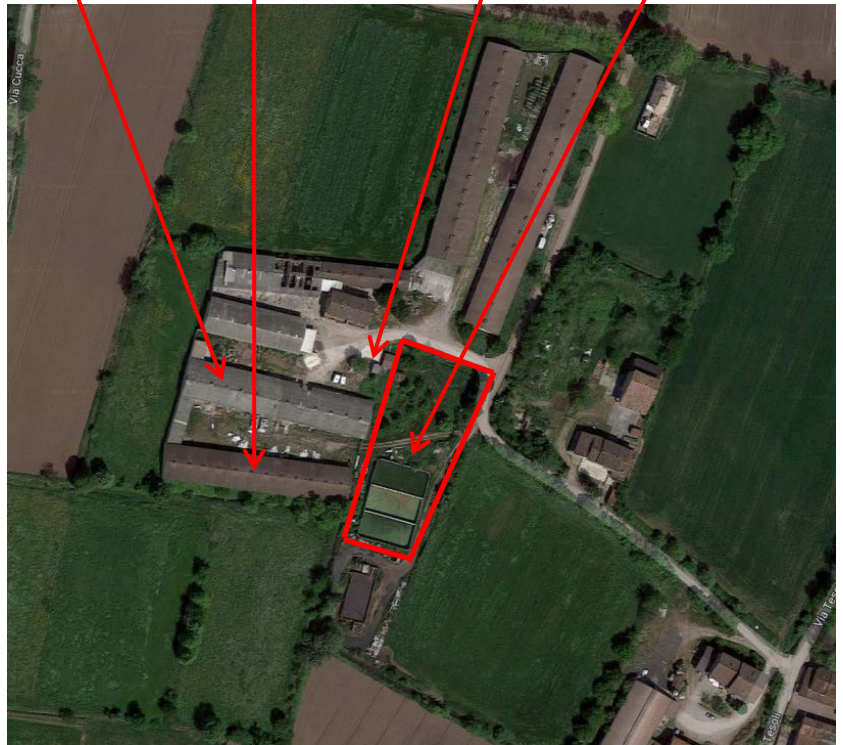
#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Calvisano
- Frazione Mezzane
- Località
- Quartiere
- Via Tesoli
- Civico n.4

#### Zona

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

**Fabbricato A: Stalla**      **Fabbricato B: Stalla**      **Fabbricato C: Locale pesa**      **Immobile D: Terreno**



Mappa geografica Fonte: Google maps



- **Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>
- Residenziale
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricola

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Aree agricole produttive** (Art. 35 – 37 N.T.A.) (Vedi allegati e CDU)

- **Tipologia immobiliare**
- Fabbricati (Fabbricati A, B, C)
  - Terreno (Immobile D)
    - Indicare lo stato di conservazione:
      - nuovo<sup>7</sup>
      - ristrutturato<sup>8</sup>
      - seminuovo<sup>9</sup>
      - usato<sup>10</sup>
      - rudere<sup>11</sup>
    - Indicare se l'immobile è
      - indipendente, con corte comune ad altra unità
      - in condominio

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

**Fabbricati A, B:** Stalle; **Fabbricato C:** Locale pesa animali;

**Terreno D:** terreno agricolo con vasca stoccaggio liquami

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Edifici rurali su un unico piano e terreno agricolo (Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

1. **Fabbricato A:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli di circa mq 1.091 mq e portico di pertinenza di 45,90 mq e corte comune (Fg. 50 part. 40 sub. 505), costruito nel 1969 e sviluppato su un unico piano, con struttura in mattoni portanti, parzialmente diroccato (porzioni di murature crollate), e con copertura in fibrocemento, ovvero Eternit in cattivo stato di manutenzione. (vedi foto)  
L'accesso al fabbricato da Via Tesoli avviene con servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso un terreno di proprietà di terzi (Fg. 50, mapp. 40 sub. 508), come indicato nell'atto di compravendita.
2. **Fabbricato B:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli di circa 1.122 mq, stalletta di circa 85,80 mq e portico di pertinenza di circa 31,10 mq e corti comuni, di discreta manutenzione, sviluppato su un unico piano, con struttura in mattoni portanti e con copertura in tavelloni, costruito nel 1975.(vedi foto)  
L'accesso al fabbricato da Via Tesoli avviene con servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso un terreno della medesima proprietà e oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (Fg. 50, mapp. 134)
3. **Fabbricato C:** edificio rurale adibito a locale pesa di circa 14 mq con pertinenze e corte comune (Fg. 50 part. 40 sub. 505), di discreta manutenzione, costruito antecedentemente al 1970. (vedi foto)  
L'accesso al fabbricato da Via Tesoli avviene con servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso un terreno di proprietà di terzi (Fg. 50, mapp. 40 sub. 508), come indicato nell'atto di compravendita.

**Annotazioni:**

All'interno degli immobili e nelle corti comuni si rilevano: attrezzature a servizio dell'allevamento (quali graticci e divisorie in cemento alcuni montati all'interno delle stalle, altri smontati e accatastati, mangiatoie e abbeveratoi in

acciaio in uno stato di manutenzione discreto), macerie da smaltire (quali mattoni, detriti, pannelli isolanti, pallet di legno, ponteggi smontati, diversi sacchi contenenti sia detriti che altro materiale, etc), macchinari a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, cisterne, un autoveicolo abbandonato, due roulotte. (vedi foto)  
Al momento del sopralluogo i fabbricati risultavano non utilizzati e senza alcuna presenza di bestiame.

**Immobile D: Terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami:** Appezzamento di terreno agricolo posto a sud del lotto 1 con accesso da Via Tesoli, di dimensione di 3.600 mq. Su una porzione pari a circa la metà del terreno è posizionata una vasca di stoccaggio di liquami in pannelli prefabbricati e di dimensioni circa 905, 25 mq. (vedi foto)

Il terreno risulta individuato nel PGT vigente come Aree Agricole Produttive.

Sul terreno insiste una servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato B e a un altro appezzamento di terreno di proprietà di terzi (tale passaggio non risulta definito in alcun atto notarile, non si esclude però l'esistenza di un accordo privato non trascritto)

Sono state riscontrate difformità edilizie di modesta entità e comunque sanabili dei fabbricati A e C.  
Tutti gli immobili risultano comunque dotati di abitabilità.

*Descrizione sintetica*

**1. Fabbricato A – Stalla:**

- |                                   |                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ Struttura in elevazione :       | muratura portante                                                                                                |
| ■ Solai :                         | gettata di cemento su terreno                                                                                    |
| ■ Copertura :                     | tetto in capriate e correnti in ferro con manto di copertura in lastre ondulate di fibro-cemento (Eternit)       |
| ■ Murature perimetrali :          | muratura portante doppio UNI                                                                                     |
| ■ Coibentazioni/Isolamenti :      | nessuno                                                                                                          |
| ■ Divisori tra unità :            | muratura                                                                                                         |
| ■ Infissi esterni :               | ove presenti, ferro                                                                                              |
| ■ Pavimenti:                      | cemento                                                                                                          |
| ■ Finiture esterne :              | intonaco tinteggiato                                                                                             |
| ■ Impianto riscaldamento :        | no                                                                                                               |
| ■ Impianto elettrico :            | sì                                                                                                               |
| ■ <b>Dimensione</b> <sup>15</sup> | <input type="checkbox"/> Piccola<br><input checked="" type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Grande |

**2. Fabbricato B - Stalla:**

- |                              |                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|
| ■ Struttura in elevazione :  | muratura portante                                  |
| ■ Solai :                    | gettata di cemento su terreno                      |
| ■ Copertura :                | tetto in capriate, travi tipo "Varese" e tavelloni |
| ■ Murature perimetrali :     | muratura portante doppio UNI                       |
| ■ Coibentazioni/Isolamenti : | nessuno                                            |
| ■ Divisori tra unità :       | muratura                                           |
| ■ Infissi esterni :          | ferro                                              |
| ■ Pavimenti:                 | cemento                                            |
| ■ Finiture esterne :         | intonaco tinteggiato                               |
| ■ Impianto riscaldamento :   | no                                                 |
| ■ Impianto elettrico :       | sì                                                 |

- **Dimensione**<sup>15</sup>
  - Piccola
  - Media
  - Grande

### 3. Fabbricato C – Locale pesa:

- Struttura in elevazione : muratura portante
- Solai : gettata di cemento su terreno
- Copertura : tetto in capriate e correnti in ferro con manto di copertura in lastre ondulate di fibro-cemento (Eternit)
- Murature perimetrali : muratura portante doppio UNI
- Coibentazioni/Isolamenti : nessuno
- Infissi esterni : ferro
- Pavimenti: cemento
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- Impianto riscaldamento : no
- Impianto elettrico : sì
- N. totale piani : uno fuori terra
- **Dimensione**<sup>15</sup>
  - Piccola
  - Media
  - Grande

### 4. Immobile D – Terreno con vasca stoccaggio liquami

- Struttura in elevazione : setti prefabbricati in cemento
- Solai : gettata di cemento su terreno
- **Dimensione**<sup>15</sup>
  - Piccola
  - Media
  - Grande

### ■ Caratteri domanda e offerta

Venditore: Banca  
Acquirente: Privato

Scarsa domanda

### ■ Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

### ■ Filtering

Nulla

### ■ Fase del mercato immobiliare

Stagnazione

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

#### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

La proprietà consta in:

- **Fabbricato A:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli di circa mq 1.091 mq e portico di pertinenza di 45,90 mq e corte comune
- **Fabbricato B:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli dir circa 1.122 mq, stalletta di circa 85,80 mq e portico di pertinenza di circa 31,10 mq e corti comuni
- **Fabbricato C:** edificio rurale adibito a locale pesa di circa 14 mq con pertinenze e corte comune
- **Terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami (Immobile D):** Terreno agricolo di circa 3.600 mq, su una porzione del quale è posizionata una vasca di stoccaggio di liquami di dimensioni circa 905,25 mq.

(Vedi planimetrie e foto allegate)

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

■ Comune Censuario	Calvisano
■ Tipologia Catasto	■ Terreni ■ Fabbricati
■ Identificativo	■ Foglio 50 ■ Mappale 40 ■ Sub 503 graffiato con il Mappale 108, sub. 501
<b>Stalla A:</b>	<b>Confini</b> ■ Nord Fg. 50 Mapp.40, Sub. 505 ■ Sud Fg. 50, Mapp. 40, Sub. 504 ■ Est Fg. 50, Mapp. 134 ■ Ovest Fg. 50, Mapp. 37
<b>Stalla B:</b>	■ Foglio 50 ■ Mappale 40 ■ Sub 504 <b>Confini</b> ■ Nord Fg. 50 Mapp.40, Sub. 503 ■ Sud Fg. 50, Mapp. 35, 103, 95 ■ Est Fg. 50, Mapp. 134 ■ Ovest Fg. 50, Mapp. 37
<b>Locale pesa C:</b>	■ Foglio 50 ■ Mappale 40 ■ Sub 502 <b>Confini</b> ■ Nord Fg. 50 Mapp.40, Sub. 509 ■ Sud Fg. 50 Mapp.40, Sub. 505 ■ Est Fg. 50, Mapp. 134 ■ Ovest Fg. 50 Mapp.40, Sub. 505



**Terreno:**

- Foglio 50
- Mappale 134

**Confini**

- Nord Fg. 50 Mapp. 26
- Sud Fg. 50, Mapp. 133
- Est Fg. 50, Mapp. 43 e parte Via Tesoli
- Ovest Fg. 50, Mapp. 40 e parte Mapp. 95

**Consistenza**

- Rilievo
- Diretto in loco con collaboratore
- Data del sopralluogo
- Diretto e desunto graficamente da:
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- 04/07/2017 e 18/09/2017
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà:**

			Incidenza commerciale
<b><u>STALLA Fabbricato A</u></b>			
- Superficie principale :	m <sup>2</sup>	1091,40	100%
- Superfici secondarie direttamente collegate:			
Portico coperto	m <sup>2</sup>	45,90	35%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1107,47</b>	
<b><u>STALLA Fabbricato B</u></b>			
- Superficie principale:	m <sup>2</sup>	1177,22	100%
- Superfici secondarie direttamente collegate:			
Portico coperto	m <sup>2</sup>	31,16	35%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1188,13</b>	
<b><u>LOCALE PESA Fabbricato C</u></b>			
- Superficie principale:	m <sup>2</sup>	14,00	100%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>14,00</b>	
<b><u>Terreno con vasca stoccaggio liquami</u></b>			
- Terreno	m <sup>2</sup>	3600,00	100%
- Vasca liquami	m <sup>2</sup>	905,25	100%

## Caratteristiche qualitative

1. **Fabbricato A:** edificio rurale adibito a stalla per vitelli, portico di pertinenza e corte comune, costruito nel 1969 e sviluppato su un unico piano, in scarso stato di conservazione e in parte diroccato.  
All'interno è parzialmente dotato di attrezzatura (graticci e divisorie in cemento prefabbricato, mangiatoie e abbeveratoi in acciaio).  
Il manto di copertura è in fibrocemento, ovvero Eternit ed è in cattivo stato di manutenzione. (vedi foto)
2. **Fabbricato B:** edificio rurale adibito a stalla e stalletta per vitelli, portico di pertinenza e corti comuni, di discreta manutenzione, sviluppato su un unico piano, con struttura in mattoni portanti e con copertura in tavelloni, costruito nel 1975, internamente dotato di graticci e divisorie in cemento prefabbricato per gli animali in buono stato. (vedi foto)
3. **Fabbricato C:** edificio rurale adibito a locale pesa con pertinenze e corte comune, costruito antecedentemente al 1970, di stato di conservazione sufficiente, necessita di manutenzione ordinaria . (vedi foto)

### Annotazioni:

All'interno degli immobili e nelle corti comuni si rilevano: attrezzature a servizio dell'allevamento (quali graticci e divisorie in cemento alcuni montati all'interno delle stalle, altri smontati e accatastati, mangiatoie e abbeveratoi in acciaio in uno stato di manutenzione discreto), macerie da smaltire (quali mattoni, detriti, pannelli isolanti, pallet di legno, ponteggi smontati, diversi sacchi contenenti sia detriti che altro materiale, etc), macchinari a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, cisterne, un autoveicolo abbandonato, due roulotte. (vedi foto)

Al momento del sopralluogo i fabbricati risultavano non utilizzati e senza alcuna presenza di bestiame.

4. **Immobile D: Terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami:** Appezzamento di terreno agricolo con vasca di stoccaggio liquami attiva, autorizzata e dotata di agibilità.  
I terreni risultano individuati nel PGT vigente come Aree Agricole Produttive e normati dall'art.35 e 37 che indicano che le aree sono destinate a trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo e con possibilità di convertire i fabbricati dismessi in edifici con altra destinazione attraverso un Piano di Recupero.

Tutti gli immobili risultano comunque dotati di abitabilità.

## 4. Audit documentale e Due Diligence<sup>74</sup>

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

1. Stalla fabbricato A:  
■ Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito nel 1969
2. Stalla fabbricato B:  
■ Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito nel 1975
3. Stalla fabbricato C:  
■ Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito nel 1970
4. Terreno con vasca stoccaggio liquami:  
■ Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito nel 1993

### Titoli autorizzativi esaminati

■ Elenco:

1. Pratica edilizia n.653 del 18/01/1969, prot. 170, rilasciata Concessione Edilizia il 16/04/1969 (nuova costruzione stalla A)
2. Pratica edilizia n.39 del 3/02/1975, prot. 414, rilasciata Concessione Edilizia il 21/04/1975 (nuova costruzione stalla B)
3. Concessione Edilizia in Sanatoria n.477 e 511, prot. 4709 del 30/09/1980 (condono edilizio 1985), rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 4481/03 il 24/06/2003 (ampliamento Stalla A, nuove stallette e portico e costruzione Locale Pesa)
4. Certificato di abitabilità (rif. Condo edilizio 477 e 511/80) del 25/06/2003
5. Pratica edilizia n. 145 del 04/11/1992 prot. 6476, rilasciata Concessione Edilizia il 30/11/1992 (costruzione vasca stoccaggio liquami, mapp.134)
6. Certificato di agibilità (rif. P.edilizia 145/92) del 16/02/1993 (vasca stoccaggio liquami)

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Calvisano

■ Data verifica urbanistica 4/07/2017 e 25/10/2017

■ Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): 27/06/2017

### Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico:

Inserito, nel **Piano di Governo del Territorio Vigente , Variante** (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 30/06/2016, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.44 del 8/11/2016)

- **Aree agricole produttive** (Art. 35 – 37 N.T.A.) (Vedi allegati e CDU)

### Limitazioni urbanistiche :

■ Vincoli urbanistici

- No  
 Si se Si quali

■ Vincoli ambientali - paesaggistici

- No  
 Si se Si quali (vedi anche allegati)

- **Classificazione sismica:** La nuova classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Calvisano in **zona sismica 3, Zona con pericolosità sismica bassa**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica Comune di Calvisano 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:

**Si rilevano le seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata Concessione Edilizia in Sanatoria n.477 e 511, prot. 4709 del 30/09/1980 (condono edilizio 1985), rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 4481/03 il 24/06/2003 (ampliamento Stalla A, nuove stallette e portico e costruzione Locale Pesa):**

- Stalletta (mapp.108, sub.501)
  - Portico al posto della stalletta autorizzata e le misure della superficie coperta rilevata risultano differenti da quelle autorizzate.
- Locale Pesa (mapp. 40, sub. 502):
  - Difformità nelle misure rilevate da quelle autorizzate.

(Vedi allegati difformità edilizie, Schema 1,2)

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

- No, perché
- Sì ed i costi sono quantificati in : €1.200,00 circa per le seguenti opere:

- redazione pratica in sanatoria per le difformità interne ed esterne, comprensiva di spese, costo quantificato circa €1.000,00
- sanzione amministrativa per sanatoria: poiché imprenditore agricolo, gli oneri sanatoria comunali sono pari al doppio degli oneri di costruzione x superficie abusiva (mq)= circa 200,00 €

**Annotazione:** I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni, eccetto per la sanzione per la sanzione amministrativa per la sanatoria che riporta il prezzo finito.

## 4.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al:

**Foglio 50 Sezione Urbana NCT**

- **Mapp. 40, Sub. 503 graffato al Mapp. 108, sub. 501**  
**Categoria D/10 – Fabbricati per attività agricole, Rendita 1.848,00 euro**  
**Via Tesoli, piano T (Vedi allegati)**
- **Mapp. 40, Sub. 504**  
**Categoria D/10 – Fabbricati per attività agricole, Rendita 1.972,00 euro**  
**Via Tesoli, piano T (Vedi allegati)**
- **Mapp. 40, Sub. 502**  
**Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita 10,12 euro**  
**Via Tesoli, piano T (Vedi allegati)**
- **Mapp. 134**  
**Qualità: SEMINATIVO IRRIGUO, Classe: 3, Superficie 36 are 00 centinare,**  
**Deduz F1B: I16B, Reddito Domenicale €13,73, Reddito Agrario €22,31- (Vedi Allegati)**

Elenco documentazione visionata :

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa
- Planimetrie catastali
- Elenco subalterni
- Schede catastali

Data verifica catastale                    28/06/2017 e 13/07/2017

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calvisano ed 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:

**Si rilevano le seguenti difformità:**

- Le planimetrie catastali non sono coerenti alla realtà, né a quanto autorizzato in Comune.  
Nello specifico:
  - Stalletta(mapp.108, sub.501):
    - Portico aperto al posto della stalla chiusa autorizzata, inoltre le misure della superficie coperta rilevata risultano differenti da quelle autorizzate.

(A differenza della conformità urbanistica, invece la dimensione (Consistenza) del Locale Pesa è conforme a quella indicata nella Visura Storica per immobile del sub. 502 )

- Terreno mapp. 134:
  - Non è indicata in mappa la vasca di stoccaggio liquami e di conseguenza non c'è la scheda catastale di essa.

(Vedi allegati difformità catastali)

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

Aggiornamento di modesta entità del tipo mappale della stalletta e docfa di variazione, aggiornamento di ordinaria entità del tipo mappale del terreno con vasca liquami e docfa di variazione, tributi per pregeio e per le schede catastali, costo quantificato in circa 1.300/1.400 €

#### 4.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

##### Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato alla Sig.ra:

- [REDACTED]

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da atto di compravendita in data [REDACTED] di repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il [REDACTED] (vedi copia atto compravendita allegato). L'esecutata è sposata in regime di separazione dei beni, come dichiarato sull'atto notarile di compravendita.

Si segnala il contratto comodato fondo agricolo concesso in godimento gratuito del [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montichiari e intestato al [REDACTED] con durata di dodici anni. (Vedi allegati)

##### Condizioni limitanti

###### ■ Servitù:

- Servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei fondi pignorati Stalla (Fabbricato A) mapp. 40 sub.503 graffato con il mapp.108 sub.501 e Locale Pesa (Fabbricato B) mapp.40 sub.502 (dominanti), su un terreno di proprietà di terzi mapp.40 sub. 508 (servente). Tale servitù è riportata negli atti di compravendita.
- Stalla (Fabbricato B) mapp.40 sub.504: L'accesso ad esso avviene attraverso un terreno della medesima proprietà e oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (Fig.50, mapp. 134). Da tener conto in caso di frazionamento dei fondi.
- Servitù di passaggio sul terreno oggetto della presente esecuzione Fig. 50, mapp. 134 (servente) a favore del mapp. 133 (dominante, lotto intercluso senza uscita su strada pubblica). Tale servitù non è riportata su nessun atto, ma dal rilievo sul luogo il passaggio risulta evidente.

- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

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

- Libero
- Occupato

Alla data dei due sopralluoghi gli immobili non risultavano occupati da bestiame.

Esiste un contratto di comodato fondo agricolo concesso in godimento gratuito del 11/03/2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montichiari e intestato [REDACTED]

Si segnala la volontà del comodatario (presente al momento del secondo sopralluogo) di continuare l'allevamento dei vitelli con contratto soccida.

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

- Tipo di contratto: Comodato fondo agricolo stipulato il 11/03/2016
- €anno: Gratuito
- Rata
- Durata in anni: 12 anni circa dalla stipula
- Scadenza contratto: 31/12/2028
- 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

**Inoltre:** all'interno degli immobili e nelle corti comuni si rilevano: attrezzature a servizio dell'allevamento (quali graticci e divisorie in cemento alcuni montati all'interno delle stalle, altri smontati e accatastati, mangiatoie e abbeveratoi in acciaio in uno stato di manutenzione discreto), macerie da smaltire (quali mattoni, detriti, pannelli isolanti, pallet di legno, ponteggi smontati, diversi sacchi contenenti sia detriti che altro materiale, etc), macchinari a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, cisterne, un autoveicolo abbandonato, due roulotte.

## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

■ Formalità: mutuo e pignoramento in vigore

1. TRASCRIZIONE A FAVORE de [REDACTED]- Registro [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI - COMPRA VENDITA** Immobili si ti in CALVISANO(BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO de [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio [REDACTED]  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AGRARIO** Immobili siti in CALVISANO(BS)
3. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio [REDACTED]  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



### **Intervenuti alla data di stima (atti non trascritti):**

1. DEPOSITO INTERVENTO DI UBI FINANCE CB 2 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA PER UN CREDITO DI EURO 434.149,15 IN DATA 04/09/2017
2. DEPOSITO INTERVENTO DI UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. PER UN CREDITO DI EURO 19.165,41 IN DATA 04/09/2017

#### ■ Tributi comunali

A carico della proprietà, ad oggi, risultano dei tributi non versati al Comune di Calvisano (vedi “Avviso di accertamento e sanzioni” dell’Uff. Tributi allegata). Tali importi sono:

- per la TASI:

- Anno 2014 € 342,94
- Anno 2015 € 341,71
- Anno 2016 € 340,95
- Anno 2017 € 266,95

Totale Tributi TASI €1.292,55

#### ■ Altri Oneri a carico dell’acquirente:

Costi della pratica edilizia in sanatoria, sanzioni amministrative, eventuali oneri 1.200,00 € e aggiornamento catastale, 1.400,00 €, per un totale di 2.600,00 euro (Vedi capitolo di rispondenza urbanistica a pag 19-20 e catastale a pag 22)

## **6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente**

*Indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all’acquirente.*

Non sono stati riscontrati formalità, vincoli e oneri di questo tipo.

## **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**” nell’ambito delle procedure esecutive.

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

### **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Assunzioni limitative**

*Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui fonda la valutazione.*

Non si indicano assunzioni limitative all’incarico

### **Condizioni limitative**

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico*

Durante il primo sopralluogo non è stato possibile visitare internamente gli immobili poiché l’esecutato non si è presentato. La verifica è stata possibile però durante il secondo sopralluogo, a seguito di nomina del Tribunale di un nuovo Custode (Istituto SOCOV) e il marito dell’esecutata che si è presentato sui luoghi.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (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
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona - per il terreno

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto conto del particolare momento di stagnazione del mercato immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene, in virtù del fatto che parte dei fabbricati richiede una manutenzione straordinaria e ristrutturazione importanti sia internamente che esternamente, che la copertura di una stalla e del locale pesa dovranno essere smaltite in quanto risultanti in eternit (amianto) e che le normative sugli allevamenti sono in continuo cambiamento ed evoluzione pertanto sarà necessario un adeguamento anche per la stalla risultata in stato di conservazione migliore.

Per la valutazione economica del bene si è provveduto inoltre ad analizzare fabbricati destinati ad stalle con simili caratteristiche, tipologia edilizia, impianti, dotazioni di zona, ubicati nelle vicinanze nelle medesime condizioni di vendita forzata.

Pertanto il più probabile valore di mercato è pari a:

– **Stalla A e Locale pesa C:** **= 84.670,98 €**  
**Fg. 50 Mapp. 40, Sub. 503 graffato al Mapp. 108 sub. 501 - sub. 502**

Valore terreno in proiezione (Valore medio su banche dati immobiliari):  
 €/mq 9,20 x 1.121,47 mq (sup.commerciale Stalla A+C) = 10.317,52 €

Valore costo costruzione\*:  
 €66,30 (euro sessantasei/30) x 1.121,47 m<sup>2</sup> (sup.commerciale Stalla A+C) = 74.353,46 €

\*Per quanto riguarda il valore di mercato relativo a questa stalla e all'edificio rurale dedicato a servizi (Locale pesa), è stato considerato il costo di costruzione di un capannone prefabbricato (circa 250 €/mq), ridotto del costo di smantellamento dell'Eternit in copertura (circa 50€/mq), deprezzato del 61% per la vetustà dell'immobile e deprezzato ulteriormente del 15% per le sue condizioni scarse manutentive.

– **Stalla B:** = **153.506,39 €**  
**Fg. 50 Mapp. 40, Sub. 504**

Valore terreno in proiezione (Valore medio su banche dati immobiliari):  
 €/mq 9,20 x 1.188,13 mq (sup.commerciale Stalla B) = 10.930,79 €

Valore costo costruzione\*:  
 €120,00 (euro centoventi/00) x 1.188,13 m<sup>2</sup> (sup.commerciale Stalla B) =142.575,00 €  
 \*Per quanto riguarda il valore di mercato relativo a questa stalla è stato considerato il costo di costruzione di un capannone prefabbricato (circa 250 €/mq), deprezzato del 52% per la vetustà dell'immobile e valutato in uno stato di conservazione discreto.

– **Terreno con vasca liquami D:** : = **106.063,15 €**  
**Fg. 50 Mapp. 134**

Terreno €9,20 (euro nove/20) x 3.600 m<sup>2</sup> = 33.120,00 €  
 Il valore di mercato è relativo ai valori di vendita interrogati attraverso Banche dati immobiliari che attestano un valore specifico alla zona di Mezzane compreso tra 72.000 €/HA a 112.000 €/HA

Vasca stoccaggio liquami: €80,60 (euro ottanta/60) x 905 = 72.963,15 €  
 Per quanto riguarda il valore di mercato è stato considerato il costo di costruzione di una struttura prefabbricata (circa 130 €/mq), deprezzato del 38% per la vetustà dell'immobile e valutato in uno stato di conservazione sufficiente.

### Valutazione economica totale Lotto 1:

Valore Stalla A + Locale Pesa C + Stalla B + Terreno.....= 344.240,52 €

a cui vengono sottratti i costi per la sanatoria, adeguamento interno, l'aggiornamento catastale, tributi comunali quantificati in.....= -2.600,00 €

a cui vengono sottratti i tributi arretrati TASI dovuti al Comune, per un totale di.....= -1.292,55 €

Valore finale:.....= **340.347,97 €**

### **LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne gli immobili ubicati in Calvisano, Via Tesoli 4, identificati in mappa al NCT, Fg. 50:

- Mapp. 40, Sub. 503 graffiato al Mapp. 108, sub. 501, Cat. D/10 – Fabbricati per attività agricole, Rendita 1.848,00 euro, Piano Terra
- Mapp. 40, Sub. 504, Cat. D/10 – Fabbricati per attività agricole, Rendita 1.972,00 euro, Piano Terra
- Mapp. 40, Sub. 502, Cat. C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita 10,12 euro, Piano Terra
- Mapp. 134, Qualità: SEMINATIVO IRRIGUO, Classe: 3, Superficie 36 are 00 centinare, Deduz F1B: I16B, Reddito Domenicale €13,73, Reddito Agrario €22,31

Il più probabile **valore in libero mercato**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in **€340.000,00** **diconsi Euro trecentoquarantamila,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni, quali il cortile interno.

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ingegnere Andrea Andreis

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630

### DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 13/11/2017

## 10. Elenco allegati al rapporto di stima

1. Elaborati fotografici Locale pesa e accessi  
Elaborati fotografici Stalle e accessi  
Elaborati fotografici Terreno e accessi
2. Visure ipotecarie
3. Documentazione catastale:  
Visure catastali storiche per immobile  
Estratto Mappa  
Planimetrie catastali
4. Estratto pratiche edilizie, Agibilità ed elaborati di raffronto difformità rilevate
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Estratti PGT Vigente
7. Atto di compravendita
8. Contratto di comodato fondo agricolo concesso in godimento gratuito
9. Avviso di accertamento e contestuale irrogazione delle sanzioni dell'Ufficio Tributi con esplicitazione dei tributi arretrati