

# 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. 797/2019

Il G.O.T. DELEGATO: **DOTT.SSA LIANA ZACCARA**

Anagrafica	
Creditore procedente	OMISSIS
Rappresentato dall'Avvocato	OMISSIS
Esecutati	OMISSIS
Esperto incaricato	Geom. PARMA LINDA con studio in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26 P.Iva 02271650984 C.F. PRMLND76P59B157R Tel. 348.2221781 - pec : linda.parma@geopec.it Iscritto all'Ordine dei Geometri della provincia di Brescia al n. 4739  Timbro e firma



## Date

Nomina dell'esperto:	10/06/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	24/06/2021
Data fissata da Anpe e custode per sopralluogo	22/10/2021
Data fissata dall'ufficio tecnico Comune di Travagliato per accesso agli atti	30/11/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	13/12/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	11/01/2022

## Identificazione degli immobili

**Gli immobili oggetto di stima sono identificati come segue:**

**Fg. 3 del Comune di Travagliato, mapp.li 59 :** AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall'art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

**Fg. 3 del Comune di Travagliato, mapp.li 76-307-308 :** AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

**Fg. 2 del Comune di Travagliato, mapp.li 585:** AREA E2 – Agricola di salvaguardia, come definito dall'art. 41 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall'art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

**Fg. 9 del Comune di Travagliato, mapp.le 138 :** AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Gli immobili oggetto di stima sono divisibili in lotti in quanto tutti hanno accesso diretto da parti in comune o dalla strada pubblica.

I beni sono dislocati sul territorio di Travagliato in quanto trattasi di proprietà diverse.



**Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mapp.le 59 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla strada vicinale del circondato imboccata da via Santella Valverde.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento, come anche confermato dall'attuale proprietà.

L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 3390 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, strada vicinale del circondato

*Identificativi catastali:* NCT fg 3 mapp.le 59

*Quota di proprietà:* 1/1 OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 26.103,00 (euro VENTISEIMILACENTOTRE/00).**

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

**€ 26.103,00 (euro VENTISEIMILACENTOTRE/00).**

***“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:***



L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo che per la sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di buona appetibilità.

Urbanisticamente la zona è prevalentemente AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall'art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole, come si evince da CDU allegato.

### Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato al momento del sopralluogo  No  Si vedi pagina 99 e seguenti

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagina 114 e seguenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 73 e seguenti

### Limitazioni

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

#### Ispezioni ipotecarie:

1. **TRASCRIZIONE del 17/11/2003** - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. **TRASCRIZIONE del 04/04/2006** - Registro Particolare 9915 Registro Generale 17380

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. **ISCRIZIONE del 26/05/2009** - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307



Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

**4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011** - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

**5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011** - Registro Particolare 33618 Registro Generale 53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

**6. ISCRIZIONE del 28/12/2011** - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. ISCRIZIONE del 08/08/2019** - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019** - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**9. TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817

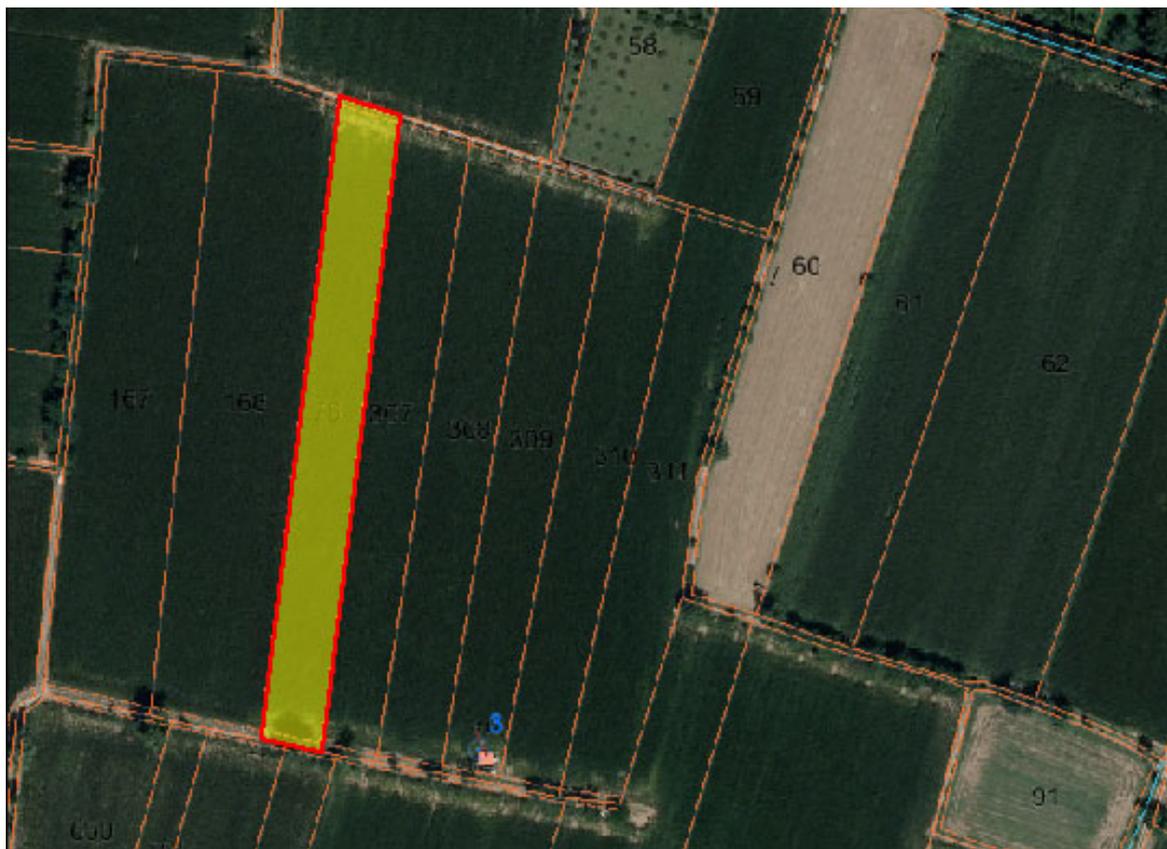
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 76 TERRENO**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mappale 76 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini; parte della capezzagna è compresa nei mappali di terzi, un tratto della capezzagna è compresa nel mappale 76.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento. L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4239 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, capezzagna da Via Pertini

*Identificativi catastali:* NCT fg 3 mapp.le 76

*Quota di proprietà:* 1/1 OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 32.640,30 (euro TRENTADUEMILASEICENTOQUARANTA/TRENTA).**

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



€ 32.640,30 (euro TRENTADUEMILASEICENTOQUARANTA/TRENTA).

**“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:**

L’immobile oggetto di stima è un terreno agricolo che per la sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di buona appetibilità.

Urbanisticamente la zona è prevalentemente AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall’art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole, come si evince da CDU allegato.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato al momento del sopralluogo  No  Si vedi pagina 99 e seguenti

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagina 114 e seguenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 73 e seguenti

**Limitazioni**

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

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

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

**Ispezioni ipotecarie:**

1. **TRASCRIZIONE del 17/11/2003** - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. **TRASCRIZIONE del 04/04/2006** - Registro Particolare 9916 Registro Generale 17381



Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**3. ISCRIZIONE del 26/05/2009** - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

**4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011** - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

**5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011** - Registro Particolare 33618 Registro

Generale 53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

**6. ISCRIZIONE del 28/12/2011** - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. ISCRIZIONE del 08/08/2019** - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



**8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019** - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**9. TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 307 TERRENO**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mappale e 307 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono. Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini; parte della capezzagna è compresa nei mappali di terzi, un tratto della capezzagna è compresa nel mappale 307. Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento. L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4527 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, capezzagna da Via Pertini

*Identificativi catastali:* NCT fg 3 mappale 307

*Quota di proprietà:* 1/1 OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 34.857,90 (euro TRENTAQUATTROMILAOTTOCENTOCINQUANTASETTE/NOVANTA).**

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

**€ 34.857,90 (euro TRENTAQUATTROMILAOTTOCENTOCINQUANTASETTE/NOVANTA).**

**“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**



L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo che per la sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di buona appetibilità.

Urbanisticamente la zona è prevalentemente AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegata al Piano delle Regole, come si evince da CDU allegato.

### Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato al momento del sopralluogo  No  Si vedi pagina 99 e seguenti

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagina 114 e seguenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 73 e seguenti

### Limitazioni

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

#### Ispezioni ipotecarie:

1. **TRASCRIZIONE del 17/11/2003** - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. **TRASCRIZIONE del 04/04/2006** - Registro Particolare 9915 Registro Generale 17380

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



**3. ISCRIZIONE del 26/05/2009** - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

**4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011** - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 308 TERRENO

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 **ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

**5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011** - Registro Particolare 33618 Registro

Generale 53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

**ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE**

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

**6. ISCRIZIONE del 28/12/2011** - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. ISCRIZIONE del 08/08/2019** - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019** - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. **TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 308 TERRENO**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mappale 308 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima. Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono; è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini; parte della capezzagna è compresa nei mappali di terzi, un tratto della capezzagna è compresa nel mappale 308. Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento. L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4526 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, capezzagna da Via Pertini

*Identificativi catastali:* NCT fg 3 mappale 308

*Quota di proprietà:* 1/1 OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 34.850,20 (euro TRENTAQUATTROMILAOTTOCENTOCINQUANTAVENTI).**

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

**€ 34.850,20 (euro TRENTAQUATTROMILAOTTOCENTOCINQUANTAVENTI)**



**“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:**

L’immobile oggetto di stima è un terreno agricolo che per la sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di buona appetibilità.

Urbanisticamente la zona è prevalentemente AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall’art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegata al Piano delle Regole, come si evince da CDU allegato.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato al momento del sopralluogo  No  Si vedi pagina 99 e seguenti

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagina 114 e seguenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 73 e seguenti

**Limitazioni**

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

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

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

**Ispezioni ipotecarie:**

**1. TRASCRIZIONE del 17/11/2003** - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**2. TRASCRIZIONE del 04/04/2006** - Registro Particolare 9915 Registro Generale 17380

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



**3. ISCRIZIONE del 26/05/2009** - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

**4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011** - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 **ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

**5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011** - Registro Particolare 33618 Registro

Generale 53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

**ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE**

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

**6. ISCRIZIONE del 28/12/2011** - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. ISCRIZIONE del 08/08/2019** - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019** - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. **TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



**Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 9 mappale 138 è un edificio rurale residenziale anche se tipologicamente non è una cascina ma una casa, sviluppato su tre livelli, interrato, terra e primo, con ampio giardino circostante. I vani principale si sviluppano al piano terra, ripostiglio al primo piano/mansarda, mentre il garage si trova al piano interrato raggiungibile tramite una rampa.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, via dei Brusati, 73

*Identificativi catastali:* NCT fg 9 mapp. 138

*Quota di proprietà:* 1/1 nuda proprietà OMISSIS

1/1 usufruttuario OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 255.741,45 (euro DUECENTOCINQUANTACINQUESETTECENTOQUARANTUNO/45).**

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

**€ 233.056,14 (DUECENTOTRENTATREMILACINQUANTASEI/14)**

***“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:***

L'immobile oggetto di stima è un edificio residenziale sviluppato su tre livelli interrato terra e primo/mansarda.



Al piano interrato si sviluppa l'autorimessa, lavanderia, cantina, centrale termica disbrigo; al piano terra si sviluppa ingresso, salotto, cucina, tre camere, due bagni, due disbrighi; al piano primo/mansarda una mansarda adibita a ripostiglio.

Urbanisticamente la zona è prevalentemente AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole, come si evince da CDU allegato.

La casa è riscaldata da centrale termica a gasolio posta nel piano interrato, accessibile solo dall'autorimessa.

La casa non è allacciata alla fognatura comunale, ma utilizza biologica per acque nere e pozzo/i perdente per quelle bianche.

La sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di discreta appetibilità, in quanto trattasi di casa unifamiliare di grandi dimensioni, ad oggi poco ricercata, per questioni di manutenzione, mantenimento senza allaccio alla fognatura comunale, e utilizzo di caldaia a gasolio.

### Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 73 e seguenti

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 85 e seguenti

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 99 e seguenti

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato al momento del sopralluogo  No  Si vedi pagina 99 e seguenti

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 114 e seguenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 73 e seguenti

### Limitazioni

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

#### Ispezioni ipotecarie:



**1. TRASCRIZIONE del 10/12/2013** - Registro Particolare 28245 Registro Generale 40979  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 605/468 del 03/12/2013 ATTO TRA VIVI  
- DONAZIONE ACCETTATA

Presenza graffati

**2. ISCRIZIONE del 24/03/2017** - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Presenza graffati

**3. TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 2 mappale 585 sub.3 e 4 è un edificio rurale residenziale anche se tipologicamente non è una cascina ma una casa sviluppato su tre livelli, interrato, terra e primo, con ampio giardino circostante.

I vani principale si sviluppano al piano terra e al primo piano, mentre il garage si trova al piano interrato raggiungibile tramite una rampa.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, via dei Sembrioli, 2

*Identificativi catastali:* NCT fg 2 mapp. 585 sub. 3 e 4

*Quota di proprietà:* 1/1 proprietà OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 543.951,80 (euro CINQUECENTOQUARANTATRENOVECENTOCINQUANTUNO/80).**

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

**€ 496.907,32 (quattrocentonovantaseimilanovecentosette/32)**



**“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:**

L’immobile oggetto di stima è un edificio residenziale sviluppato su tre livelli interrato terra e primo.

Al piano interrato si sviluppa l’autorimessa/garage, ampie cantine, taverna, locale caldaia; al piano terra si sviluppa ingresso, sala pranzo, salotto, cucina, due camere, un bagno, una lavanderia, un corridoio e un disbrigo il tutto circondato da balcone e portici; al piano primo tre camere un bagno e un disbrigo, un’ampia loggia e un balcone.

I piani sono collegati da due scale dislocate, una che collega il piano terra al piano interrato, l’altra che collega il piano terra al piano primo.

La casa viene riscaldata da caldaie a pellet poste all’interno di un locale costruito in adiacenza al sub. 5 mappale 585, che non risulta né sulle schede catastali né sulle tavole di disegno.

La casa non è allacciata alla fognatura comunale pertanto utilizza biologica e pozzo perdente

La casa è completata e circondata su tre lati da una corte esclusiva.

Urbanisticamente la zona è prevalentemente AREA E2 – Agricola di salvaguardia, come definito dall’art. 41 delle Norme Tecniche Attuative allegata al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall’art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegata al Piano delle Regole, come si evince da CDU allegato.

La sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di discreta appetibilità, in quanto trattasi di casa unifamiliare di grandi dimensioni, ad oggi poco ricercata, per questioni di manutenzione, mantenimento ecc..., inoltre territorialmente è posizionata fra terreno al momento agricolo, fabbriche/laboratori e case, ma senza allaccio alla fognatura.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 73 e seguenti

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 85 e seguenti

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato al momento del sopralluogo  No  Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  Non rilevabili

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 114 e seguenti



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 73 e seguenti

### Limitazioni

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

#### Ispezioni ipotecarie:

**1. ISCRIZIONE del 28/12/2011** - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465  
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 10/10/2016** - Registro Particolare 24313 Registro Generale 39584  
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69255/35834 del 07/10/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

**3. TRASCRIZIONE del 30/12/2016** - Registro Particolare 32576 Registro Generale 52866  
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1274/9990 del 18/10/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

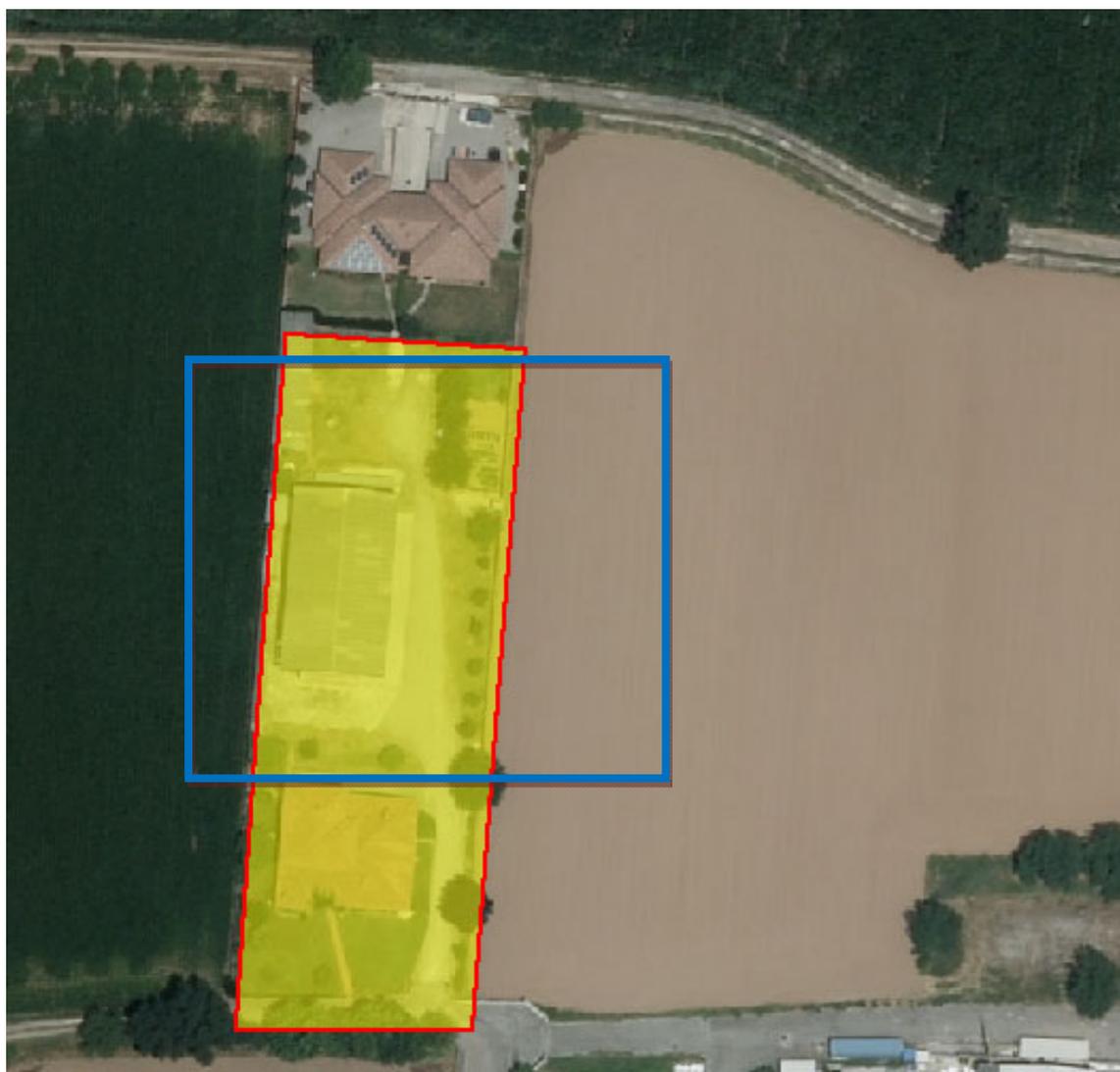
**4. ISCRIZIONE del 24/03/2017** - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**5. TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**



*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 2 mappale 585 sub.5 è un edificio con destinazione rurale deposito sviluppato su due livelli per una parte e un livello a tutt'altezza per l'altra.

Al piano terra troviamo ricovero mezzi agricoli, al primo piano fienile, mentre a lato il deposito scorte morte.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Travagliato, via dei Sembrioli, 2

*Identificativi catastali:* NCT fg 2 mapp. 585 sub. 5

*Quota di proprietà:* 1/1 proprietà OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 217.432,50 (euro DUECENTODICIASSETTEQUATTROCENTOTRENTADUE/50).**

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

**€ 190.402,50 (centonovantamilaquattrocentodue/50).**



**“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:**

L’immobile oggetto di stima è un deposito sviluppato su due terra e primo.

Una porzione del deposito scorte morte è a tutt’altezza circa mt. 7.00, mentre il ricovero mezzi agricoli è in una porzione a sud dell’intero immobile al piano terra, con sovrastante fienile al piano primo.

Tutt’attorno all’immobile sono stati realizzati ripostigli in legno e lamiera utilizzati come depositi, ma non regolari né urbanisticamente né catastalmente.

La sua posizione e conformazione e accessibilità si presenta di discreta appetibilità in quanto per poter accedere si deve passare su passaggio comune adiacente ad abitazioni.

Gli scarichi delle acque sia del piazzale che del deposito avvengono per tramite pozzi perdenti.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 73 e seguenti

Conformità catastale al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina 85 e seguenti

Conformità titolarità al momento del sopralluogo  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 114 e seguenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 73 e seguenti

**Limitazioni**

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

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

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

**Ispezioni ipotecarie:**

**1. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465**  
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. **TRASCRIZIONE del 10/10/2016** - Registro Particolare 24313 Registro Generale 39584  
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69255/35834 del 07/10/2016  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
3. **TRASCRIZIONE del 30/12/2016** - Registro Particolare 32576 Registro Generale 52866  
Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1274/9990 del 18/10/2016  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. **ISCRIZIONE del 24/03/2017** - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. **TRASCRIZIONE del 07/04/2021** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## INDICE

<b>1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c. ....</b>	<b>29</b>
<b>2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....</b>	<b>30</b>
2.1. Inquadramento dell’immobile .....	30
<b>2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....</b>	<b>51</b>
<b>3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica) .....</b>	<b>73</b>
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	73
3.2 Rispondenza catastale .....	85
3.3 Verifica della titolarità .....	99
<b>4. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....</b>	<b>114</b>
<b>5. Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....</b>	<b>125</b>
<b>6. Quesito “F” Formazione dei lotti .....</b>	<b>126</b>
<b>7. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi) .....</b>	<b>130</b>
<b>8. Dichiarazione di rispondenza .....</b>	<b>132</b>
<b>9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....</b>	<b>133</b>
<b>10. Bibliografia.....</b>	<b>134</b>



**1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.**

Si segnalano diverse difformità nei documenti visionati.

Nel fascicolo scaricabile dal Tribunale di Brescia è presente nota di deposito della documentazione menzionata dall’art. 567 c.p.c. , depositata dall’avv. Iolita, qualità di procuratore e domiciliatario della “BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO” (in acronimo BT.L.) Soc. Coop., parte procedente, nella quale viene riportato il deposito della copia conforme all’originale della relazione ventennale del notaio Roberto Santarpia, , inoltre successivamente l’avv.to Le Fosse deposita la relazione notarile catastale ipotecaria ventennale, ma nel fascicolo detti documenti non risulta scaricabili.

E’ presente istanza di vendita immobiliare presentata dall’avv. Le Fosse difensore di Guber Banca S.p.A., nella qualità di procuratrice speciale di Nepal S.r.l., nella quale vengono richiamati gli immobili oggetto di pignoramento, ma non sono stati richiamati allegati i documenti catastali.

E’ stata depositata la nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo di una procedura di espropriazione immobiliare

E’ presente nota di deposito da parte dell’avv. Le Fosse dove vengono richiamati in deposito l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio del sig. OMISSIS, l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio della sig.ra OMISSIS e il certificato di stato libero della sig.ra OMISSIS (vedova)

I titoli di acquisto sono richiamati nelle Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie sopra richiamate per ogni immobile.



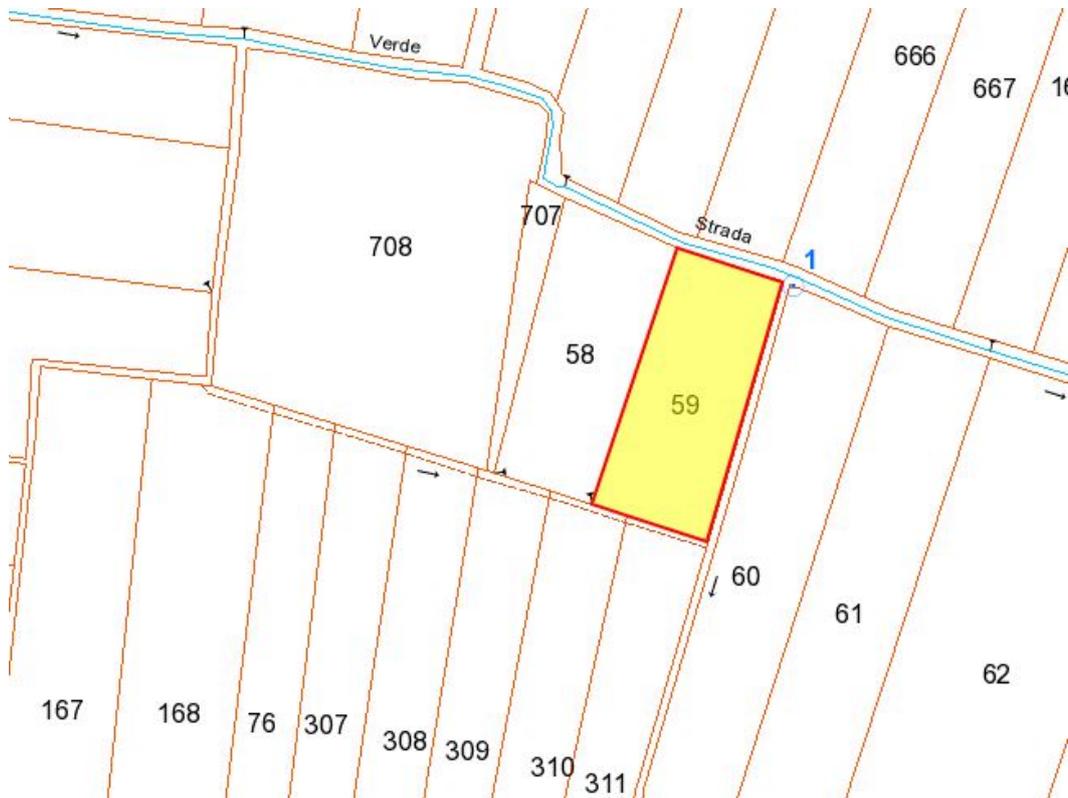


Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

Terreno

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



### Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo pianeggiante, identificato come seminativo irriguo.

L'irrigazione avviene a scorrimento per tramite un canale in getto posto a nord.

Il terreno è accessibile da una strada sterrata vicinale del circondato imboccata da via Santella Valverde.

Si accede direttamente nel terreno attraversando un ponte posto sul canale e a nord-ovest del terreno.

A nord confina con il fosso, ad est con il fosso a sud con terreno a ovest con terreno.

Catastralmente occupa una superficie di mq. 3390

Dimensione<sup>7</sup>  Piccola  Media  Grande

<sup>3</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>4</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>5</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>6</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>7</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a



## Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 76 TERRENO

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>8</sup>

#### Localizzazione<sup>9</sup>

Provincia: BRESCIA

Comune: TRAVAGLIATO

Via/Piazza: Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini

Civico n.:snc

Zona:  Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica

Extra urbana  Agricola (VEDI CDU)  Industriale  Artigianale  Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>10</sup>  Residenziale  Direzionale<sup>11</sup>  Commerciale

Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale  Terziario<sup>12</sup>  Sportiva  Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>13</sup>  Terreno

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

---

seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>8</sup> Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>9</sup> Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

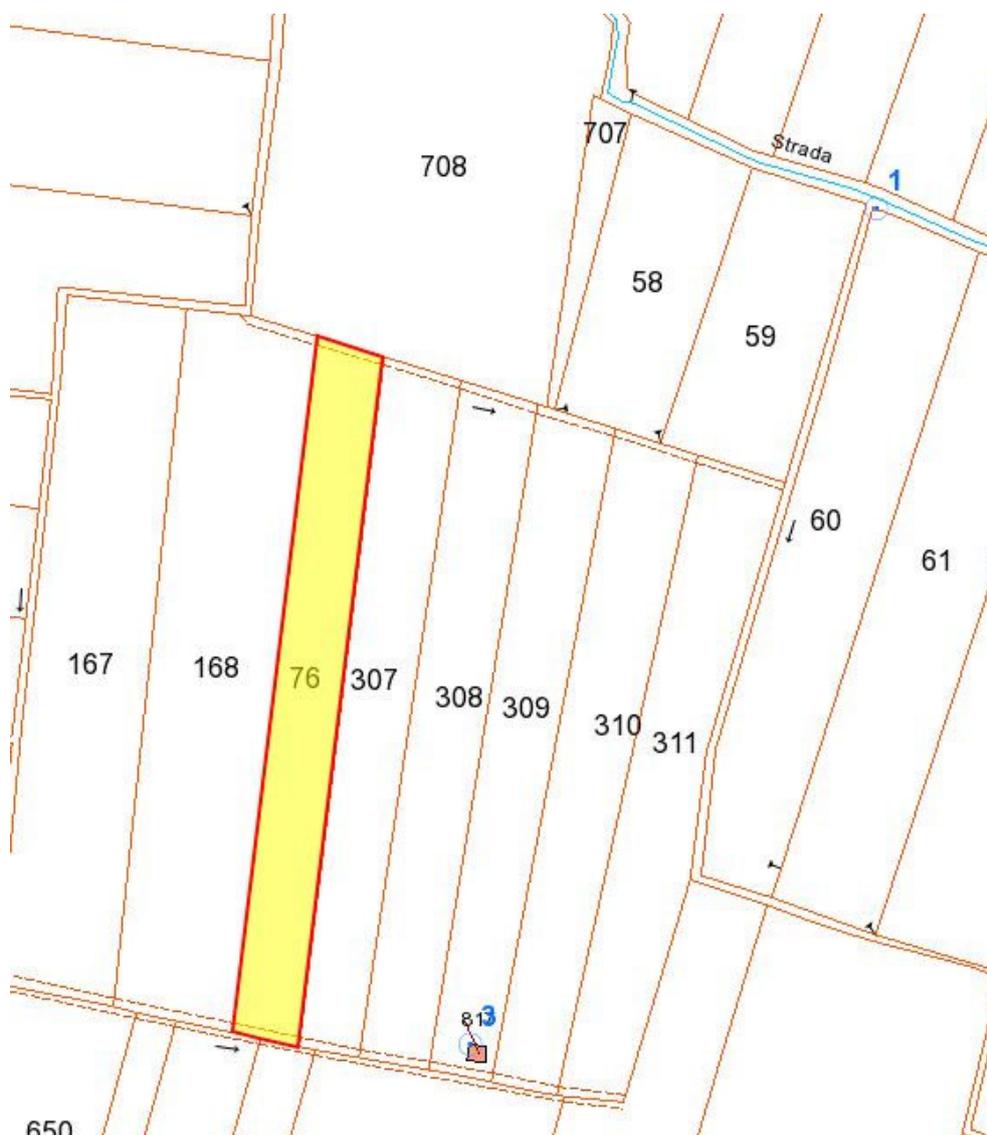
<sup>10</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>11</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>12</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>13</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.





### *Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mappale 76 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini; parte della capezzagna è compresa nei mappali di terzi, un tratto della capezzagna è compresa nel mappale 76.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento. L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4239 mq. catastali



Dimensione<sup>14</sup>    Piccola    Media    Grande

---

<sup>14</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



### Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 307 TERRENO

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>15</sup>

##### Localizzazione<sup>16</sup>

- Provincia: BRESCIA
- Comune: TRAVAGLIATO
- Via/Piazza: Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini
- Civico n.:snc
- Zona:  Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica
- Extra urbana  Agricola (VEDI CDU)  Industriale  Artigianale  Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>17</sup>  Residenziale  Direzionale<sup>18</sup>  Commerciale

Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale  Terziario<sup>19</sup>  Sportiva  Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>20</sup> X Terreno

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

<sup>15</sup> Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>16</sup> Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

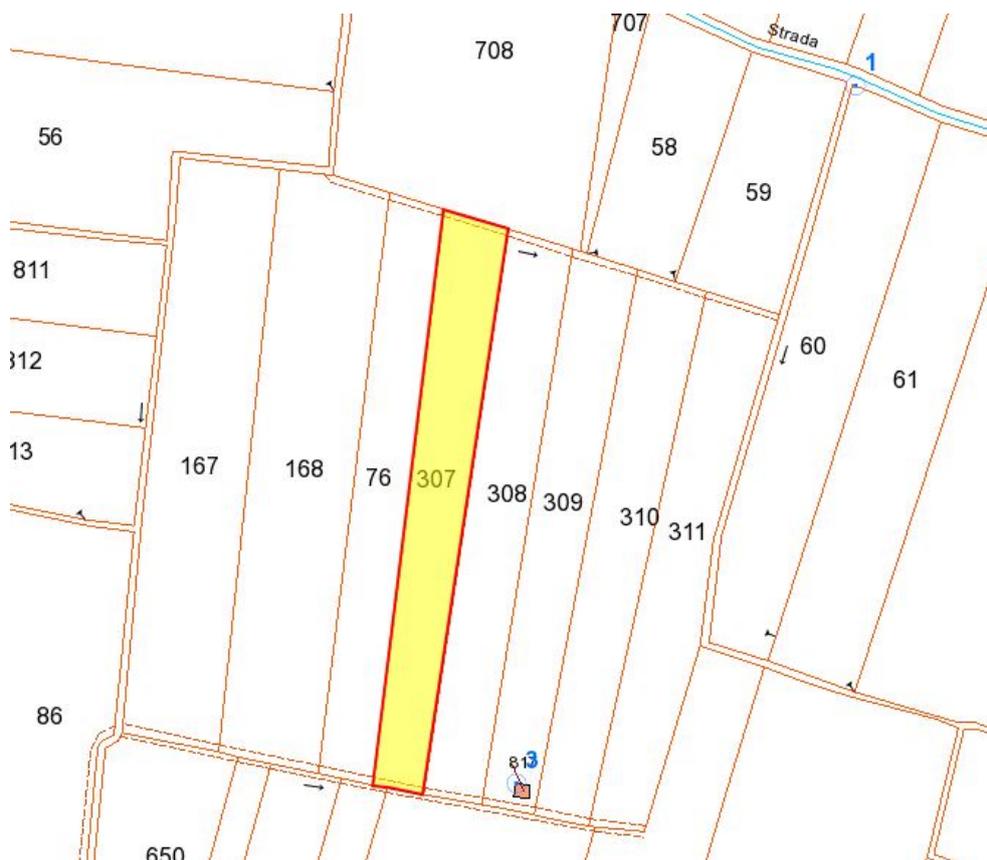
<sup>17</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>18</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>19</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>20</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.





### Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mappale 307 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini; parte della capezzagna è compresa nei mappali di terzi, un tratto della capezzagna è compresa nel mappale 307.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento. L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4527 mq. catastali

Dimensione<sup>21</sup>  Piccola  Media  Grande

<sup>21</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



## Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 308 TERRENO

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>22</sup>

#### Localizzazione<sup>23</sup>

- Provincia: BRESCIA
- Comune: TRAVAGLIATO
- Via/Piazza: Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini
- Civico n.:snc
- Zona:  Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica
- Extra urbana  Agricola (VEDI CDU)  Industriale  Artigianale  Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>24</sup>  Residenziale  Direzionale<sup>25</sup>  Commerciale

Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale  Terziario<sup>26</sup>  Sportiva  Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>27</sup> X Terreno

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

<sup>22</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>23</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

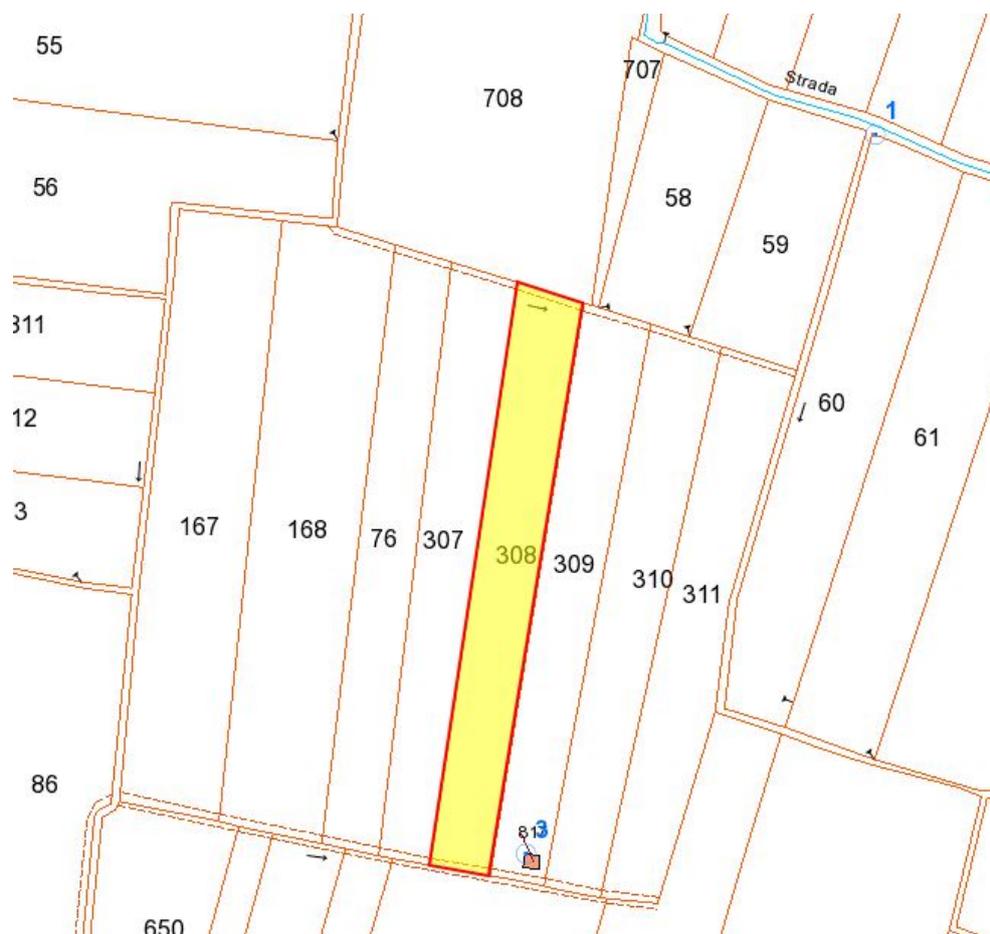
<sup>24</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>25</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>26</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>27</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*





### Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima identificato al fig. 3 mappale 308 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla capezzagna imboccata da via Pertini; parte della capezzagna è compresa nei mappali di terzi, un tratto della capezzagna è compresa nel mappale 308.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento. L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4526 mq. catastali

Dimensione<sup>28</sup>  Piccola  Media  Grande

<sup>28</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.



## Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: TRAVAGLIATO
- Via/Piazza: Via Brusati
- Civico n.: 73
- Zona:
- Urbana       Centrale       Semicentrale       Periferica       Extra urbana
- Agricola       Industriale       Artigianale       Residenziale

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>29</sup>  Residenziale:

L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>29</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.



- Direzionale<sup>30</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>31</sup>
- Sportiva
- Agricolo

*Tipologia immobiliare*<sup>32</sup>

- Terreno
- Fabbricato                      Stato di conservazione:
- nuovo<sup>33</sup>
- ristrutturato<sup>34</sup>
- seminuovo<sup>35</sup>
- usato<sup>36</sup>
- rudere<sup>37</sup>

L'immobile è:                       indipendente

in condominio

*Tipologia edilizia dei fabbricati*<sup>38</sup>

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare

---

<sup>30</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>31</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>32</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>33</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>34</sup> *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

<sup>35</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

<sup>36</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>37</sup> *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

<sup>38</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*



- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

*Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>39</sup>*

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>40</sup>)
- villa con autorimessa e cantina
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima è un edificio da considerarsi usato utilizzato come abitazione. Ad oggi risulta abitato ed in buono stato di conservazione.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento tramite caldaia a gasolio.

L'immobile è inoltre dotato di serramenti interni ed esterni in legno vetusti, ma in buono stato, compreso le persiane, pavimenti in ceramica, marmette, cotto e legno.

Lacqua del tetto viene dispersa nel terreno mentre per il piazzale sono presenti pozzi perdenti, per le acque nere è presente la biologica in quanto il fabbricato non è allacciato alla fognatura comunale.

Una scala in legno collega il piano terra con la mansarda, mentre una scala in graniglia collega il piano terra al piano interrato.

La struttura dell'immobile è in muratura, con parti in cemento armato e solette in latero cemento, il tetto a falde inclinate.

Il piano terra ha un'altezza di metri 2.90, mentre il piano interrato metri 2.60

- Struttura in elevazione: 2 piani fuori terra (Terra + Mansarda)

---

<sup>39</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>40</sup> Loft: può essere anche un attico.



- Murature perimetrali: laterizio
  - Coibentazioni/Isolamenti: non presenti
  - Divisori tra unità: presenti in muratura e porte in legno
  - Infissi esterni: presenti in legno
  - Infissi interni: presenti in legno
  - Pavimenti e rivestimenti: piastrelle in ceramica, marmette, legno, similcotto
  - Impianto riscaldamento: presenti
  - Impianto sanitario: presenti
  - Impianto gas: non presente
  - Impianto elettrico: presenti
  - Impianto climatizzazione: non presente
  - Altri impianti: nessuno
  - Allaccio fognatura: non presenti
  - Fonti rinnovabili: non presenti
  - Finiture esterne: presenti colonne e tinteggiatura
  - N. totale piani: 3 (interrato, terra e mansarda)
- Dimensione<sup>41</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande

---

<sup>41</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

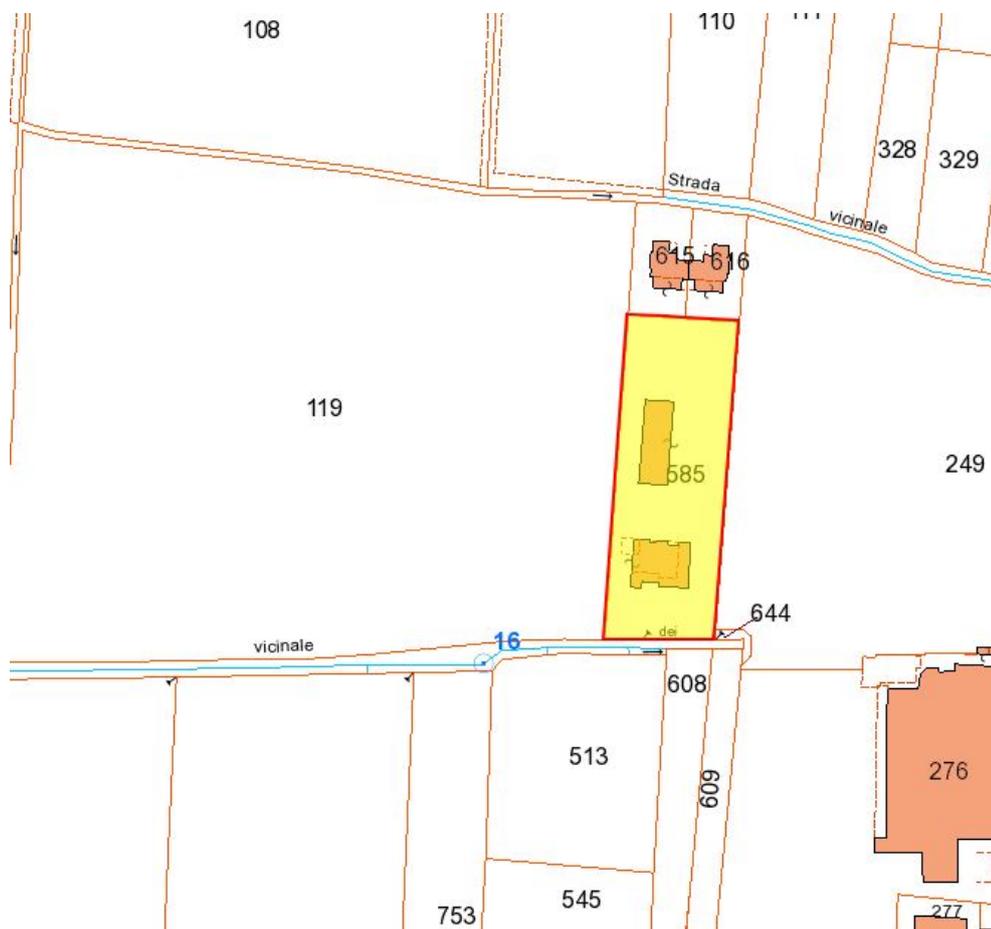
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: TRAVAGLIATO
- Via/Piazza: Via dei Sembrioli
- Civico n.: 2
  
- Zona:
  - Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
  - Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

*Mappa geografica*

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>42</sup>  Residenziale:

- Direzionale<sup>43</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>44</sup>
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>45</sup>

Terreno

Fabbricato                      Stato di conservazione:

- nuovo<sup>46</sup>
- ristrutturato<sup>47</sup>
- seminuovo<sup>48</sup>

usato<sup>49</sup>

rudere<sup>50</sup>

L'immobile è:                       indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>51</sup>

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

---

<sup>42</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>43</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>44</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>45</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>46</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>47</sup> Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>48</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>49</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>50</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>51</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.



- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

*Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>52</sup>*

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>53</sup>)
- villa con autorimessa e cantina
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima è un edificio da considerarsi usato utilizzato come abitazione. Ad oggi risulta abitato ed in buono stato di conservazione.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento tramite caldaia in comune ad altre unità immobiliari funzionante a pellet.

L'immobile è inoltre dotato di serramenti interni ed esterni in legno in buono stato, comprese le persiane, pavimenti in ceramica, cotto, similcotto e legno, sono presenti pozzi perdenti e biologica in quanto non allacciato alla fognatura comunale.

Una scala in legno collega il piano terra con il piano primo, mentre una scala in graniglia collega il piano terra al piano interrato.

La struttura dell'immobile è in muratura e cemento armato, con parti in cemento armato e solette in latero cemento il tetto a falde inclinate.

---

<sup>52</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>53</sup> Loft: può essere anche un attico.



Il piano terra ha un'altezza di metri 2.80, mentre il piano interrato metri 2.70

- Struttura in elevazione: 2 piani fuori terra (Terra + primo)
  - Murature perimetrali: laterizio e cemento armato
  - Coibentazioni/Isolamenti: non presenti
  - Divisori tra unità: presenti in muratura e porte in legno
  - Infissi esterni: presenti in legno
  - Infissi interni: presenti in legno
  - Pavimenti e rivestimenti: piastrelle in ceramica, marmette, legno, similcotto e cotto
  - Impianto riscaldamento: presenti con centrale termica a pellet in comune ad altre unità ed esterna all'abitazione
  - Impianto sanitario: presenti
  - Impianto gas: non presente
  - Impianto elettrico: presenti
  - Impianto climatizzazione: non presente
  - Altri impianti: nessuno
  - Allaccio fognatura: non presenti
  - Fonti rinnovabili: non presenti
  - Finiture esterne: presenti colonne e rivestimento in mattoncini in cotto e tinteggiatura
  - N. totale piani: 3 (interrato terra e primo)
- Dimensione<sup>54</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande

---

<sup>54</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

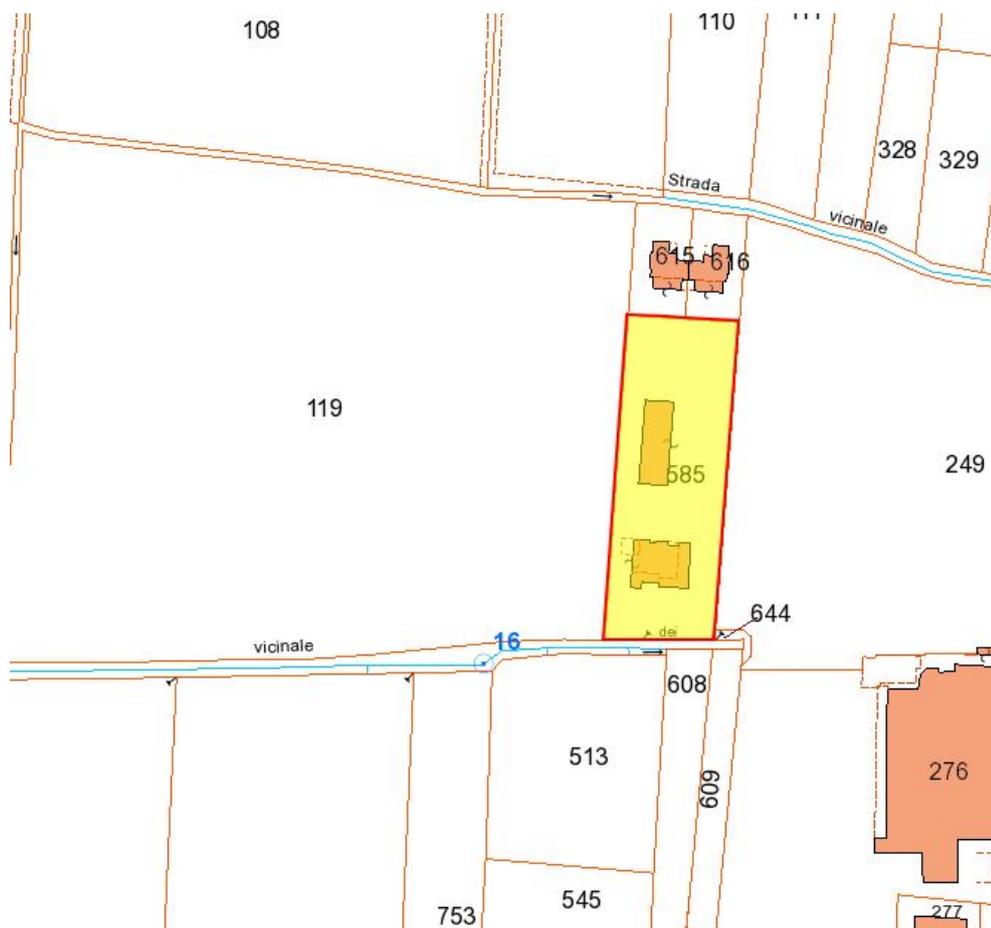
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: TRAVAGLIATO
- Via/Piazza: Via dei Sembrioli
- Civico n.: 2 dal passo carraio
  
- Zona:
- Urbana             Centrale     Semicentrale     Periferica     Extra urbana
- Agricola     Industriale     Artigianale     Residenziale

*Mappa geografica*

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>55</sup>     Residenziale:

- Direzionale<sup>56</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>57</sup>
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>58</sup>

- Terreno
- Fabbricato                      Stato di conservazione: buono
- nuovo<sup>59</sup>
- ristrutturato<sup>60</sup>
- seminuovo<sup>61</sup>
- usato<sup>62</sup>
- rudere<sup>63</sup>

L'immobile è:                       indipendente con accesso carraio in comune ad altre unità

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>64</sup>

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

---

<sup>55</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>56</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>57</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>58</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>59</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>60</sup> Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>61</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>62</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>63</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>64</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.



- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

*Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>65</sup>*

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>66</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)

altro: LOCALE DI DEPOSITO SCORTE MORTE E DEPOSITO MEZZI AGRICOLI CON CORTE ESCLUSIVA ma con transito per le altre unità anche con impianti.

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima è un edificio da considerarsi usato utilizzato come locale di deposito per una parte e magazzino attrezzi agricoli dall'altra. Ad oggi risulta utilizzato ed in buono stato di conservazione.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico. L'immobile è inoltre dotato di serramenti interni ed esterni in buono stato in ferro e vetro pavimenti in battuto di cemento. Sono presenti pozzi perdenti per la dispersione di acqua del tetto e del piazzale.

Il primo piano al fienile è accessibile con scala mobile a pioli.

La struttura dell'immobile è prefabbricata ad elementi verticali e orizzontali, la muratura di tamponamento in prismi colorati, il tetto a doppia falda.

Il piano terra del deposito ha un'altezza di circa metri 7.10, mentre il piano terra del ricovero attrezzi altezza circa metri 3.57, il piano primo del fienile altezza circa metri 3.20.

---

<sup>65</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>66</sup> Loft: può essere anche un attico.



- Struttura in elevazione: 2 piani fuori terra (Terra + primo)
- Murature perimetrali: prefabbricato + prismi
- Coibentazioni/Isolamenti: non presenti
- Divisori tra unità: presenti in muratura
- Infissi esterni: presenti in ferro
- Infissi interni: non presenti
- Pavimenti e rivestimenti: pavimento battuto di cemento
- Impianto riscaldamento: non presente
- Impianto sanitario: non presenti
- Impianto gas: non presente
- Impianto elettrico: presenti
- Impianto climatizzazione: non presente
- Altri impianti: nessuno
- Allaccio fognatura: non presenti
- Fonti rinnovabili: non presenti
- Finiture esterne: prismi
- N. totale piani: 2 (terra e primo)

Dimensione<sup>67</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

---

<sup>67</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



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

DATO IMMOBILIARE<sup>68</sup>

### Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO

#### Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mapp.le 59 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla strada vicinale del circondato imboccata da via Santella Valverde, tramite un ponte posto sul canale irriguo.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento, come anche confermato dall'attuale proprietà.

L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 3390 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato : diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

#### Identificazione catastale<sup>69</sup>

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT

Foglio: 3

Particella: 59

Subalterno: -

#### Confini catastali

Nord: fg. 3 ACQUE

Sud: fg. 3 mapp.li 310-311

Est: fg. 3 ACQUE

---

<sup>68</sup> Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

<sup>69</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.



Ovest: fg. 3 mapp.le 58

### Consistenza

- Rilievo                       Interno ed esterno  
 Solo esterno (terreno)
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:             Planimetria catastale estratto mappa + SOPRALLUOGO  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 22/10/2021

- criterio di misurazione     SEL<sup>70</sup>            - Superficie Esterna Lorda  
 SIL<sup>71</sup>            - Superficie Interna Lorda  
 SIN<sup>72</sup>            - Superficie Interna Netta  
 SUPERFICIE CATASTALE

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale riportata in visura mq. 3390

---

<sup>70</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>71</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

<sup>72</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



## Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 76 TERRENO

### Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mapp.le 76 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla strada vicinale del circondato imboccata da via Santella Valverde.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento, come anche confermato dall'attuale proprietà.

L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4239 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato : diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

### Identificazione catastale<sup>73</sup>

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT

Foglio: 3

Particella: 76

Subalterno: -

### Confini catastali

Nord: fg. 3 mapp.le 708

Sud: fg. 3 mapp.le 88-138

Est: fg.3 mapp.le 307

Ovest: fg. 3 mapp.le 168

### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Solo esterno (terreno)

---

<sup>73</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.



- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:  Planimetria catastale estratto mappa + SOPRALLUOGO
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 22/10/2021

- Criterio di misurazione*
- SEL<sup>74</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>75</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>76</sup> - Superficie Interna Netta
- SUPERFICIE CATASTALE

*Calcolo superfici di proprietà*

Superficie catastale riportata in visura mq. 4239

---

<sup>74</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>75</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

<sup>76</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



### **Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 307 TERRENO**

#### *Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mapp.le 307 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla strada vicinale del circondato imboccata da via Santella Valverde.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento, come anche confermato dall'attuale proprietà.

L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4527 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato : diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

#### *Identificazione catastale<sup>77</sup>*

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo       Sezione NCT

Foglio: 3

Particella: 307

Subalterno: -

#### *Confini catastali*

Nord: fg. 3 mapp.le 708

Sud: fg. 3 mapp.le 138-691

Est: fg. 3 mapp.le 308

Ovest: fg. 3 mapp.le 76

#### *Consistenza*

Rilievo                       Interno ed esterno

Solo esterno (terreno)

---

<sup>77</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*



- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:  Planimetria catastale estratto mappa + SOPRALLUOGO
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 22/10/2021

Critério di misurazione  SEL<sup>78</sup> - Superficie Esterna Lorda

SIL<sup>79</sup> - Superficie Interna Lorda

SIN<sup>80</sup> - Superficie Interna Netta

SUPERFICIE CATASTALE

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale riportata in visura mq. 4527

---

<sup>78</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>79</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

<sup>80</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



## Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 308 TERRENO

### Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 3 mapp.le 308 è un terreno agricolo individuato catastalmente come seminativo irriguo di classe prima.

Il terreno risulta essere pianeggiante e alla data del sopralluogo risulta essere coltivato a mais, pertanto non risulta in stato di degrado né di abbandono.

Il terreno è raggiungibile dalla strada vicinale del circondato imboccata da via Santella Valverde.

Dalla presenza di un fosso in getto esistente a nord del terreno, si evince che viene irrigato a scorrimento, come anche confermato dall'attuale proprietà.

L'estensione dell'intero appezzamento è di circa 4526 mq. catastali.

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.

### Identificazione catastale<sup>81</sup>

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo       Sezione NCT

Foglio: 3

Particella: 308

Subalterno: -

### Confini catastali

Nord: fg. 3 mapp.le 708

Sud: fg. 3 mapp.le 691

Est: fg. 3 mapp.le 309

Ovest: fg. 3 mapp.le 307

### Consistenza

Rilievo       Interno ed esterno

---

<sup>81</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.



- Solo esterno (terreno)
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:  Planimetria catastale estratto mappa + SOPRALLUOGO
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 22/10/2021

Criterio di misurazione  SEL<sup>82</sup> - Superficie Esterna Lorda

SIL<sup>83</sup> - Superficie Interna Lorda

SIN<sup>84</sup> - Superficie Interna Netta

SUPERFICIE CATASTALE

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale riportata in visura mq. 4526

---

<sup>82</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>83</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

<sup>84</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



## **Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

### *Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 9 mappale 138 è un edificio rurale residenziale sviluppato su tre livelli, interrato, terra e primo, con ampio giardino circostante. I vani principali si sviluppano al piano terra.

Dall'ingresso posto sotto al portico nord si raggiunge la zona pranzo e la cucina oltre che tutta la veranda posta a sud.

Dal corridoio laterale si raggiungono due camera da letto ed un bagno.

Dalla scala posta nella zona notte si scende al piano interrato dove si distribuisce il box, le cantine, il locale caldaia e la lavanderia.

Il box è pure accessibile dall'esterno tramite rampa in battuto di cemento.

La mansarda viene raggiunta da una scala in legno aperta posta nella sala pranzo.

La casa è circondata da ampio giardino.

La superficie totale risulta essere mq. 130,75 resid. + mq. 154,93 non resid. + intero lotto mq. 1540,00 catastali

### *Identificazione catastale*

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT

Foglio: 9

Particella: 138

Subalterno: 1-2

### *Confini catastali*

Nord: fg. 9 ACQUE

Sud: fg. 9 mapp.le 576

Est: fg. 9 ACQUE

Ovest: fg. 9 mapp.le 595-596-597-666

### *Consistenza*



- Rilievo                       Solo interno  
 Solo esterno
- Diretto in loco              Collaboratore
- Desunto graficamente da:               Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 22/10/2021

- Criterio di misurazione               SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale misurata piano terra vani escluso muri :

zona ingresso/salotto	circa mq	46,90
cucina +dispensa	circa mq	14,65
bagno 1	circa mq	3,95
bagno 2	circa mq	6,00
camera 1	circa mq	12,65
camera 2	circa mq	14,50
camera 3	circa mq	18,40
disbrigo 1	circa mq	4,60
corridoio	circa mq	9,10
portico nord	circa mq	21,23
veranda ex portico	circa mq	24,30
vano scala	circa mq	3,30

Superficie totale misurata piano interrato vani escluso muri :

Box	circa mq	28,65
c.t.	circa mq	3,20
disbrigo e scala	circa mq	22,00
lavanderia	circa mq	8,55
cantina	circa mq	18,25
cantina fuori sagoma	circa mq	8,25

Superficie totale misurata piano primo/mansarda vani escluso muri :





Assente

Elettrico  Presente: Vetustà (anni) 46  
 Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni) 46  
 Assente

Antifurto  Presente: Vetustà (anni) circa 20  
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Domotica  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Manutenzione fabbricato  Minimo  Medio  Massimo

Manutenzione unità immobiliare  Minimo  Medio  Massimo

Classe energetica  Classe desunta dall'APE:  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G



Non desumibile

*Esposizione prevalente dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Luminosità dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Panoramicità dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Funzionalità dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Finiture dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 9 mappale 585 sub 3 e 4 è un edificio rurale residenziale sviluppato su tre livelli, interrato, terra e primo, con ampio giardino circostante.

Dall'ingresso che avviene dal portico posto a sud si raggiunge la zona pranzo, mentre a ovest si sviluppa il salotto.

Dal salotto e dalla cucina tramite un corridoio si possono raggiungere le due camere da letto ed il bagno; dalla cucina invece si giunge il disbrigo che disbriga la lavanderia dalla scala che conduce nell'interrato dove scopriamo diverse cantine, un locale caldaia, una taverna ed il box raggiungibile anche da una rampa esterna.

Dal salotto tramite la scala aperta si raggiungono le tre camere ed il bagno disbrigate da un disimpegno.

Il disimpegno si affaccia e accede alla loggia/terrazzo a sud, mentre le due camere si affacciano a nord tramite un balcone.

La casa è circondata da ampio giardino.

La superficie totale risulta essere mq. 223,99 resid. + mq. 478,45 non resid. + intero lotto mq. 1210,00 catastali (parte del 585) + mq. 262 del sub 1 bene comune.

*Identificazione catastale*

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT

Foglio: 2

Particella: 585

Subalterno: 3-4

*Confini catastali*

Nord: fg. 2 585 sub 5

Sud: fg. 2 VICINALE

Est: fg. 2 mappale 249



Ovest: fg. 2 mapp.le 119

### Consistenza

- Rilievo                       Solo interno  
 Solo esterno
- Diretto in loco      Collaboratore
- Desunto graficamente da:               Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 22/10/2021

- criterio di misurazione       SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale misurata piano terra vani escluso muri :

portico perimetrale	circa mq	136.61
cucina/pranzo	circa mq	48.95
salotto con scala	circa mq	39.41
camera	circa mq	13.14
corridoio	circa mq	5.40
camera	circa mq	21.31
bagno	circa mq	6.84
lavanderia	circa mq	4.80
disbrigo/scala	circa mq	14.76

Superficie totale misurata piano interrato vani escluso muri :

locale caldaia	circa mq	14.64
taverna	circa mq	27.31
cantina 1	circa mq	141.11
cantina 2	circa mq	37,26
cantina 3	circa mq	19.50
box	circa mq	71.50



Superficie totale misurata piano primo vani escluso muri :

balcone	circa mq	6.32
camera 1	circa mq	15.82
camera 2	circa mq	17.84
camera 3	circa mq	17.06
bagno	circa mq	6.82
loggia	circa mq	13.94
disbrigo + rip	circa mq	11.84

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

Livello di piano: TERRA – PRIMO E INTERRATO

Ascensore:  Presente  Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi: 2

*Impianti in dotazione*

Riscaldamento  Presente: CALDAIA A PELLETTA CONDIVISA CON ALTRE UNITA' ESTERNA ALL'ABITAZIONE LOCALIZZATA A RIDOSSO DEL FG 585 SUB 5 Vetustà 15 anni circa

Assente

*Tipologia*

Centralizzato

Autonomo

*Alimentazione:*

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili PELLETTA

teleriscaldamento

*Elementi radianti*

radiatori in GHISA



pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Elettrico  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Antifurto  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato  Minimo  Medio  Massimo

Manutenzione unità immobiliare  Minimo  Medio  Massimo





**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 2 mappale 585 sub.5 è un edificio con destinazione deposito sviluppato su due livelli per la parte posta a sud suddivisa come segue: piano terra ricovero mezzi agricoli, primo piano fienile;

A lato verso nord troviamo il deposito scorte morte a tutt'altezza.

La superficie totale risulta essere mq. 397,50 + lotto mq. 2840 + mq. 262 del sub 1 bene comune.

*Identificazione catastale*

Comune Censuario TRAVAGLIATO

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT

Foglio: 2

Particella: 585

Subalterno: 5

*Confini catastali*

Nord: fg. 2 615-616

Sud: fg. 2 585 sub 3-4

Est: fg. 2 mappale 249

Ovest: fg. 2 mapp.le 119

*Consistenza*

Rilievo  Solo interno

Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:  Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

*Data del sopralluogo 22/10/2021*



*Criterio di misurazione*        SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

Superficie totale misurata piano terra escluso muri :

deposito scorte morte                      circa mq 197,50

ricovero mezzi                                circa mq 100,00

fienile    circa mq 100,00

sporti est e ovest                            circa mq 190,40

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

Livello di piano: 0

Ascensore:    Presente    Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi: 0

*Impianti in dotazione*

Riscaldamento       Presente                       Assente

*Tipologia*

Centralizzato                                       Autonomo

*Alimentazione:*

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

*Elementi radianti*

radiatori in

pavimento/soffitto

aria



altro

Condizionamento  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Elettrico  Presente: Vetustà (anni)  Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni)  Assente

Antifurto  Presente: Vetustà (anni)  Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)  Assente

Domotica  Presente: Vetustà (anni)  Assente

Manutenzione fabbricato  Minimo  Medio  Massimo

Manutenzione unità immobiliare  Minimo  Medio  Massimo

Classe energetica  Classe desunta dall'APE:  A+

A

B

C

D

E

F

G



Non desumibile

*Esposizione prevalente dell'immobile*      Minimo      Medio       Massimo

*Luminosità dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Panoramicità dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Funzionalità dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo

*Finiture dell'immobile*       Minimo       Medio       Massimo



### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>85</sup> (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>86</sup>

#### Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO

Essendo l’immobile oggetto di stima un terreno agricolo non sono stati reperite pratiche edilizie/urbanistiche legate all’area con validità.

La verifica è stata effettuata con accesso agli atti presso il comune di Travagliato.

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente: AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall’art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall’art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  Non reperibile; nel 2006 sono stati acquistati a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice. Potrebbero essere vincolati.

Si se Si inserire gli estremi dell’atto

#### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No

---

<sup>85</sup> *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

<sup>86</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*

- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*

- *Analisi della documentazione ante’ 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*

- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

*Le verifiche effettuate si possono concludere con l’attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.*



Si se Si quali - stradale, definito dall'art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali



## Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 76 TERRENO

Essendo l'immobile oggetto di stima un terreno agricolo non sono stati reperite pratiche edilizie/urbanistiche legate all'area con validità.

La verifica è stata effettuata con accesso agli atti presso il comune di Travagliato.

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente: AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegato al Piano delle Regole.
- Adottato
- Convenzione Urbanistica  No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori  Non reperibile; nel 2006 sono stati acquistati a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice. Potrebbero essere vincolati.
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No
- Si se Si quali
- Vincoli ambientali  No
- Si se Si quali:
- Vincoli paesaggistici  No
- Si se Si quali



### Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 307 TERRENO

Essendo l'immobile oggetto di stima un terreno agricolo non sono stati reperite pratiche edilizie/urbanistiche legate all'area con validità.

La verifica è stata effettuata con accesso agli atti presso il comune di Travagliato.

#### *Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  Non reperibile; nel 2006 sono stati acquistati a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice. Potrebbero essere vincolati.

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

#### *Limitazioni urbanistiche*

Vincoli urbanistici  No

Si se Si quali

Vincoli ambientali  No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici  No

Si se Si quali



### **Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp. 308 TERRENO**

Essendo l'immobile oggetto di stima un terreno agricolo non sono stati reperite pratiche edilizie/urbanistiche legate all'area con validità.

La verifica è stata effettuata con accesso agli atti presso il comune di Travagliato.

#### *Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  Non reperibile dalle ispezioni ipotecarie allegate, nemmeno nei documenti visionati in Comune; nel 2006 sono stati acquistati a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice. Potrebbero essere vincolati.

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

#### *Limitazioni urbanistiche*

Vincoli urbanistici  No

Si se Si quali

Vincoli ambientali  No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici  No

Si se Si quali



**Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967: 26.05.1975

Fabbricato anteriore 01/09/1967:

Titoli autorizzativi esaminati

Certificato Agibilità  Presente:

Assente Motivo assenza: non presente nel fascicolo comunale

Indicare la documentazione visionata:

- Licenza edilizia 969 – p.g. 2602 pratica edilizia 1931 realizzazione casa del 26.05.1975
- Concessione edilizia P.E. 2428 conc. 156 del 15.05.1978 realizzazione recinzione
- Concessione edilizia 148 p.e. 185 prot. 3299 del 11.09.1992 sanatoria porticato.
- Agibilità non presente nel fascicolo consegnato dal Comune per la presa visione.
- Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di TRAVAGLIATO

Data verifica urbanistica: 30.11.2021

*Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art. 42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  Non rilevabile ; dalle ispezioni ipotecarie allegate, nemmeno nei documenti visionati in Comune.

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

*Limitazioni urbanistiche*

Vincoli urbanistici  No

Si se Si quali: rispetto ferroviario, rispetto allevamenti zootecnici

Vincoli ambientali  No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici  No

Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato 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:

piano interrato non è presente il bagno e le misure rilevate non risultano essere del tutto identiche a quelle riportate nel disegno, inoltre è stata realizzata una cantina lato nord-est non presente nel disegno visionato, il locale caldaia attualmente è accessibile dal box, mentre nei disegni risulta accessibile dall'esterno.

Il portico posto a sud è stato chiuso tutto con delle vetrate e trasformato in abitazione/veranda, nei disegni reperiti in Comune non emergeva.

La scala è aperta e non chiusa come indicato nei disegni, e alcune misure rilevate non corrispondono al realizzato, pure la mansarda risulta difforme in quanto presenta forma diversa dagli elaborati con affaccio su terrazzino.

Anche le altezze dei piani, seppur di poco non corrispondono agli elaborati presentati.

E' presente una tettoia in legno con copertura legno/cotto a sud dell'intero lotto non riportata nei disegni presenti in comune.

La diversa distribuzione interna dei vani, dove presente, può essere sanata con una pratica edilizia, pure la tettoia se lo permette la zona e l'indice di edificabilità, soprattutto se il fondo non è saturo, altrimenti si dovrà demolire.

Si tenga sempre presente che si tratta di edificio rurale, pertanto dovrà essere verificata la possibilità di eseguire opere sia da "figura" con titoli identificati in agricoltura come imprenditore agricolo, coltivatore diretto ecc.... che da figure senza titolo, come da NTA riportate per le zone agricole.



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967: 05.09.1986

Fabbricato anteriore 01/09/1967:

Titoli autorizzativi esaminati

Certificato Agibilità  Presente:

Assente

Motivo assenza: non presente nel fascicolo comunale

Indicare la documentazione visionata:

- Licenza edilizia 1292 del 05/09/1986 p.e 4668 costruzione casa di civile abitazione
- Dia 62/2008 chiusura portici respinta perché in zona agricola valeva solo il permesso di costruire
- Permesso di Costruire 29/2008 del 27/08/2008 pratica edilizia 30-P 2008 per chiusura portici
- Richiesta autorizzazione abitabilità del 19.01.1990 n. 833, manca il rilascio cartaceo da parte del Comune di Travagliato

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di TRAVAGLIATO

Data verifica urbanistica: 30.11.2021

*Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: AREA E2 – Agricola di salvaguardia, come definito dall'art. 41 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall'art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  Non rilevabile

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

*Limitazioni urbanistiche*

Vincoli urbanistici  No

Si se Si quali: rispetto ferroviario, rispetto allevamenti zootecnici

Vincoli ambientali  No



- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici  No
- Si se Si quali

Si fa presente che sul mappale 585 sub. 1 corte ed ingresso è un bene comune non censibile ai sub. 3-4-5 mentre il sub. 2 corte ribassata e scivolo comuni ai sub 3 e 4.

Si è constatato che gli impianti idrici ed elettrici che servono i lotti 615 e 616 transitano sul sub. 1; è stato riportato solo negli elaborati di progetto delle case costruite sui mappali 615 e 616.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato 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:

Con il permesso di costruire 29/2008 oltre alla chiusura dei portici per allargamento camera al piano terra è stata aggiornata tutta la situazione e la redistribuzione interna.

Si tenga sempre presente che si tratta di edificio rurale, pertanto dovrà essere verificata la possibilità di eseguire opere sia da "figura" con titoli identificati in agricoltura come imprenditore agricolo, coltivatore diretto ecc.... che da figure senza titolo, come da NTA riportate per le zone agricole.



**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967: 23.02.1987

Fabbricato anteriore 01/09/1967:

Titoli autorizzativi esaminati

Certificato Agibilità  Presente:

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

- Concessione edilizia 1371 del 23.02.1987 pratica edilizia 4838

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di TRAVAGLIATO

Data verifica urbanistica: 30.11.2021

*Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: AREA E2 – Agricola di salvaguardia, come definito dall'art. 41 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall'art. 44.3 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Adottato

Convenzione Urbanistica  Non rilevabile

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  Non rilevabile

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

*Limitazioni urbanistiche*

Vincoli urbanistici  No

Si se Si quali: rispetto ferroviario, rispetto allevamenti zootecnici

Vincoli ambientali  No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici  No

Si se Si quali



DICHIAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA
--

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato 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:

Alcune misure rilevate sul posto non rispettano perfettamente gli elaborati progettuali.

Inoltre lo sbalzo del tetto non corrisponde all'elaborato.

Attualmente a ridosso del fabbricato è presente un locale caldaia realizzato con prismi, con all'interno 2 caldaie a pellet che riscaldano le abitazioni dei mappali posti a nord e l'abitazione al mappale 585 sub 3-4; nei disegni presenti in Comune e posti in visione alla sottoscritta non è stato riportato.

Sulla corte esclusiva del deposito, risultano realizzate parecchie tettoie in legno, prismi, ferro, onduline, in pessime condizioni con destinazione pollaio ripostigli ecc....(vedi documentazione fotografica allegata); nei disegni presenti in Comune e posti in visione alla sottoscritta non sono stati riportati.

La superficie coperta delle tettoie abusive risulta essere circa mq. 164,36 oltre al locale caldaia circa mq. 23.36.

Per poter sanare tutte le tettoie serve presentare permesso di costruire, controllare se con il pgt adottato o vigente al momento della richiesta sia possibile farlo, rispettando i parametri e i vincoli dettati dalla zona.

Si tenga sempre presente che si tratta di edificio rurale, pertanto dovrà essere verificata la possibilità di eseguire opere sia da "figura" con titoli identificati in agricoltura come imprenditore agricolo, coltivatore diretto ecc.... che da figure senza titolo, come da NTA riportate per le zone agricole.



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>87</sup>

#### **Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO**

Immobile identificato in mappa al fg. 3 mapp.le 59

Qualità seminativo irriguo Classe 1 Reddito dominicale 35,02 € Reddito agrario 36,77 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

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

---

<sup>87</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
--

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



**Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 76 TERRENO**

Immobile identificato in mappa al fg. 3 mapp.le 76

Qualità seminativo irriguo Classe 1 Reddito dominicale 43,79 € Reddito agrario 45,97 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
--

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



**Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 307 TERRENO**

Immobile identificato in mappa al fg. 3 mapp.le 307

Qualità seminativo irriguo Classe 1 Reddito dominicale 46,76 € Reddito agrario 49,10 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
--

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



**Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 308 TERRENO**

Immobile identificato in mappa al fg. 3 mapp.le 308

Qualità seminativo irriguo Classe 1 Reddito dominicale 46,75 € Reddito agrario 49,09 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
--

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



**Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

Immobile identificato in mappa al fg. 9 mapp.le 138:

- sub 1 cat. A/7 cl. 04 cons. vani 10 rend. 1110,38 €
- sub 2 cat. C/6 cl. 02 cons. mq. 25 rend. 65,85 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
--

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile al momento del sopralluogo  
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La scheda catastale non corrisponde al realizzato come anche già riportato nella descrizione urbanistica.

Il portico sud è stato riportato, ma non distinto come parte della casa o veranda in quanto chiuso da vetrate, come si evince dalle fotografie, nemmeno la tettoia a sud dell'intero lotto.



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

Immobile identificato in mappa al fg. 2 mapp.le 585:

- sub 3 cat. A/7 cl. 03 cons. vani 13,5 rend. 1254,99 €

- sub 4 cat. C/6 cl. 02 cons. mq. 82 rend. 215,98 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Si fa presente che sul mappale 585 sub. 1 corte ed ingresso è un bene comune non censibile ai sub. 3-4-5 mentre il sub. 2 corte ribassata e scivolo comuni ai sub 3 e 4.

Si è constatato che gli impianti idrici ed elettrici che servono i lotti 615 e 616 transitano sul sub. 1; è stato riportato solo negli elaborati di progetto delle case costruite sui mappali 615 e 616.



**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

Immobile identificato in mappa al fg. 2 mapp.le 585:

- sub 5 cat. C/2 cl. 02 cons. mq. 382 rend. 1006,16 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile al momento del sopralluogo  
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

mancano tutte le tettoie, il locale caldaia a ridosso del capannone, costruite e non riportate nei disegni e nemmeno nelle schede, quindi se si procederà a demolirle tutte lasciando solo il locale caldaia, si dovrà aggiornare oltre ai disegni come sopra riportato anche la scheda e l'elaborato planimetrico, oppure per non uscire dalla sagoma, inserirle all'interno del capannone esistente riportandolo anche graficamente.

Si fa presente che sul mappale 585 sub. 1 corte ed ingresso è un bene comune non censibile ai sub. 3-4-5 mentre il sub. 2 corte ribassata e scivolo comuni ai sub 3 e 4.

Si è constatato che gli impianti idrici ed elettrici che servono i lotti 615 e 616 transitano sul sub. 1; è stato riportato solo negli elaborati di progetto delle case costruite sui mappali 615 e 616.



### 3.3 Verifica della titolarità<sup>88</sup>

#### **Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO**

##### *Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: ATTO NOTARILE PUBBLICO
- Notaio: GARIONI ALDO
- Data atto: 28/03/2006
- Repertorio: 44839/18505
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 04/04/2006 n. 17380

##### *Titolo di provenienza*

- Tipo di atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE
- Estremi Trascrizione: 17/11/2003
- Registro Particolare 34690
- Registro Generale 57066

Quota di proprietà  Intera [1/1] di OMISSIS  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

##### *Condizioni limitanti*

Servitù  Non rilevate: nell'atto del 2006 viene riportato che il terreno è stato acquistato a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice

Sono presenti servitù

---

<sup>88</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.



Vincoli  Non rilevati : Non reperibile dalle ispezioni ipotecarie allegare, nemmeno nei documenti visionati in Comune;

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No

Si se Si quali

Gravami  No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto: affitto fondo rustico art. 23 L. 11/02/1971 come sost. dall'art. 45 della L. 3/05/1982 n. 203

€/intero periodo dal 2018 al 2023 € 4.500,00 riportato sul contratto

€ / annata agraria posticipato entro il 10/11 di ogni annata agraria e 500,00.

Si fa presente che 5 anni per € 500 anno = € 2.500,00 e non € 4.500,00 come riportato nel contratto, e che il contratto è riferito al mappale 59-76-307-308

Rata

Durata 5 anni

Scadenza contratto 10/11/2023

Estremi registrazione: U.T. di Brescia 2 serie 3t n. 464 come da dichiarazione ag. entrate

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

Si

No se No perché

Non desumibile in quanto risulta esserci una contraddizione all'interno del contratto, da una parte parla di un canone annuo pari a 4.500 €/anno mentre successivamente cita che la somma da versare è 500 €/anno per l'intera durata del canone.



Se il canone annuo fosse 4.500 € il valore risulta essere in linea con i prezzi di mercato, nel caso in cui il valore reale dovuto annualmente fosse pari a 500 €/annuo allora il canone risulterebbe essere inferiore e pertanto non allineato al reale valore del mercato.

I contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



## Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 76 TERRENO

### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: ATTO NOTARILE PUBBLICO
- Notaio: GARIONI ALDO
- Data atto: 28/03/2006
- Repertorio: 44839/18505
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 04/04/2006 n. 17380

### Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE
- Estremi Trascrizione: 17/11/2003
- Registro Particolare 34690
- Registro Generale 57066

Quota di proprietà  Intera [1/1] di OMISSIS  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

### Condizioni limitanti

Servitù  Non rilevate : nell'atto del 2006 viene riportato che il terreno è stato acquistato a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice

Sono presenti servitù

Vincoli  Non rilevati: Non reperibile dalle ispezioni ipotecarie allegate, nemmeno nei documenti visionati in Comune;

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No

Si se Si quali



Gravami  No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto: affitto fondo rustico art. 23 L. 11/02/1971 come sost.

Dall'art. 45 della L. 3/05/1982 n. 203

€/intero periodo dal 2018 al 2023 € 4.500,00 riportato sul contratto

€/ annata agraria posticipato entro il 10/11 di ogni annata agraria € 500,00.

Si fa presente che 5 anni per € 500 anno = € 2.500,00 e non € 4.500,00 come riportato nel contratto, e che il contratto è riferito al mappale 59-76-307-308

Rata

Durata 5 anni

Scadenza contratto 10/11/2023

Estremi registrazione : U.T. di Brescia 2 serie 3t n. 464 come da dichiarazione ag. entrate

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

Si

No se No perché

Non desumibile in quanto risulta esserci una contraddizione all'interno del contratto, da una parte parla di un canone annuo pari a 4.500 €/anno mentre successivamente cita che la somma da versare è 500 €/anno per l'intera durata del canone.

Se il canone annuo fosse 4.500 € il valore risulta essere in linea con i prezzi di mercato, nel caso in cui il valore reale dovuto annualmente fosse pari a 500 €/annuo allora il canone risulterebbe essere inferiore e pertanto non allineato al reale valore del mercato.

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



### Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 307 TERRENO

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: ATTO NOTARILE PUBBLICO
- Notaio: GARIONI ALDO
- Data atto: 28/03/2006
- Repertorio: 44839/18505
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 04/04/2006 n. 17380

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE
- Estremi Trascrizione: 17/11/2003
- Registro Particolare 34690
- Registro Generale 57066

Quota di proprietà  Intera [1/1] di OMISSIS  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

#### Condizioni limitanti

Servitù  Non rilevate : nell'atto del 2006 viene riportato che il terreno è stato acquistato a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice

Sono presenti servitù

Vincoli  Non rilevati : Non reperibile dalle ispezioni ipotecarie allegate, nemmeno nei documenti visionati in Comune;

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No

Si se Si quali



Gravami  No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto: affitto fondo rustico art. 23 L. 11/02/1971 come sost.

Dall'art. 45 della L. 3/05/1982 n. 203

€/intero periodo dal 2018 al 2023 € 4.500,00 riportato sul contratto

€/ annata agraria posticipato entro il 10/11 di ogni annata agraria € 500,00.

Si fa presente che 5 anni per € 500 anno = € 2.500,00 e non € 4.500,00 come riportato nel contratto, e che il contratto è riferito al mappale 59-76-307-308

Rata

Durata 5 anni

Scadenza contratto 10/11/2023

Estremi registrazione : U.T. di Brescia 2 serie 3t n. 464 come da dichiarazione ag. entrate

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

Si

No se No perché

Non desumibile in quanto risulta esserci una contraddizione all'interno del contratto, da una parte parla di un canone annuo pari a 4.500 €/anno mentre successivamente cita che la somma da versare è 500 €/anno per l'intera durata del canone.

Se il canone annuo fosse 4.500 € il valore risulta essere in linea con i prezzi di mercato, nel caso in cui il valore reale dovuto annualmente fosse pari a 500 €/annuo allora il canone risulterebbe essere inferiore e pertanto non allineato al reale valore del mercato.

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



## Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 308 TERRENO

### *Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: ATTO NOTARILE PUBBLICO
- Notaio: GARIONI ALDO
- Data atto: 28/03/2006
- Repertorio: 44839/18505
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 04/04/2006 n. 17380

### *Titolo di provenienza*

- Tipo di atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE
- Estremi Trascrizione: 17/11/2003
- Registro Particolare 34690
- Registro Generale 57066

Quota di proprietà  Intera [1/1] di OMISSIS  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

### *Condizioni limitanti*

Servitù  Non rilevate : nell'atto del 2006 viene riportato che il terreno è stato acquistato a corpo con tutti gli inerenti diritti, azioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro stato attuale di fatto e giuridico come fino ad ora possedute dalla parte venditrice

Sono presenti servitù

Vincoli  Non rilevati : Non reperibile dalle ispezioni ipotecarie allegate, nemmeno nei documenti visionati in Comune;

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No



Si se Si quali

Gravami  No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto: affitto fondo rustico art. 23 L. 11/02/1971 come sost.

Dall'art. 45 della L. 3/05/1982 n. 203

€/intero periodo dal 2018 al 2023 € 4.500,00 riportato sul contratto

€/ annata agraria posticipato entro il 10/11 di ogni annata agraria € 500,00.

Si fa presente che 5 anni per € 500 anno = € 2.500,00 e non € 4.500,00 come riportato nel contratto, e che il contratto è riferito al mappale 59-76-307-308

Rata

Durata 5 anni

Scadenza contratto 10/11/2023

Estremi registrazione : U.T. di Brescia 2 serie 3t n. 464 come da dichiarazione ag. entrate

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

Si

No se No perché

Non desumibile in quanto risulta esserci una contraddizione all'interno del contratto, da una parte parla di un canone annuo pari a 4.500 €/anno mentre successivamente cita che la somma da versare è 500 €/anno per l'intera durata del canone.

Se il canone annuo fosse 4.500 € il valore risulta essere in linea con i prezzi di mercato, nel caso in cui il valore reale dovuto annualmente fosse pari a 500 €/annuo allora il canone risulterebbe essere inferiore e pertanto non allineato al reale valore del mercato.

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



**Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

*Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- Notaio: MIRAGLIA ERMOGENE
- Repertorio: 605/468 del 03/12/2013
- Estremi Trascrizione: del 10/12/2013 - Registro Particolare 28245 Registro Generale 40979

*Titolo di provenienza*

- Tipo di atto:
- Estremi Trascrizione:
- Registro Particolare
- Registro Generale

Quota di proprietà  No

Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No

Si se Si indicare il nominativo 1/1 OMISSIS

Nuda proprietà  No

Si se Si indicare il nominativo 1/1 OMISSIS

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non rilevate vedi ispezioni

Sono presenti servitù

Vincoli  Non rilevati vedi ispezioni

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No

Si se Si quali

Gravami  No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero



Occupato  Tipo di contratto: di locazione a Sara Cantatore in data 28/09/2018 presso l'U.T. di Brescia 2, in serie 3t, al numero 6804, relativo agli immobili siti in Travagliato identificati catastalmente al foglio 9, mapp. 138, sub. 1 e 2. Scadenza 19.09.2038

€/intero periodo € 2.400,00 annui

Rata

Durata 20 anni

Scadenza contratto 19.09.2038

Estremi registrazione: U.T. di Brescia 2, in serie 3t, al numero 6804

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

Si

No: il canone risulta essere particolarmente basso, in condizioni di libero mercato immobili simili in affitto hanno un costo che varia tra i 600 €/mese e gli 800 €/mese.

I contratti di cui sopra sono:

Registrati dopo l'“ISCRIZIONE del 24/03/2017 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO” e prima della “ TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

*Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- Notaio: GARIONI ALDO
- Repertorio: 69255/35834 del 07/10/2016
- Estremi Trascrizione: del 10/10/2016 - Registro Particolare 24313 Registro Generale 39584

*Titolo di provenienza*

- Tipo di atto:
- Estremi Trascrizione:
- Registro Particolare
- Registro Generale

Quota di proprietà  No

Parte: indicare la quota [1 /1] OMISSIS

Usufrutto  No

Si se

Nuda proprietà  No

Si se

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non rilevate vedi ispezioni

Sono presenti servitù: VEDI RISPONDENZA CATASTALE ED URBANISTICA PER FG. 585 SUB. 1

Vincoli  Non rilevati vedi ispezioni

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No

Si se Si quali

Gravami  No



Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato

€/intero periodo

Rata

Durata

Scadenza

Estremi

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

Si

No se No perché

I contratti di cui sopra sono:

Registrati dopo

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

*Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- Notaio: GARIONI ALDO
- Repertorio: 69255/35834 del 07/10/2016
- Estremi Trascrizione: del 10/10/2016 - Registro Particolare 24313 Registro Generale 39584

*Titolo di provenienza*

- Tipo di atto:
- Estremi Trascrizione:
- Registro Particolare
- Registro Generale

Quota di proprietà  No

Parte: indicare la quota [1 /1] OMISSIS

Usufrutto  No

Si se

Nuda proprietà  No

Si se

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non rilevate vedi ispezioni

Sono presenti servitù : VEDI RISPONDENZA CATASTALE ED

URBANISTICA PER FG. 585 SUB. 1

Vincoli  Non rilevati vedi ispezioni

Si se Si quali

Oneri  No

Si se Si quali

Pesi  No

Si se Si quali

Gravami  No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

- Libero  
 Occupato

- €/intero periodo  
 Rata  
 Durata  
 Scadenza  
 Estremi

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

- Sì  
 No se No perché

I contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (17/11/2021)



**4. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

Sugli immobili risultano:

**Immobilabile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO**

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2003 - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 9915 Registro Generale 17380

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 TTO TRA VIVI -

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011 - Registro Particolare 33618 Registro Generale

53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

6. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465



Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.



**Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 76 TERRENO**

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2003 - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 9916 Registro Generale 17381

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011 - Registro Particolare 33618 Registro Generale 53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

6. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.



**Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 307 TERRENO**

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2003 - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 9915 Registro Generale 17380

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011 - Registro Particolare 33618 Registro Generale 53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

6. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.



**Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 308 TERRENO**

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2003 - Registro Particolare 34690 Registro Generale 57066

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/46 del 07/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 9915 Registro Generale 17380

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 44839/18505 del 28/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 4687 Registro Generale 22307

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 53529/24749 del 22/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 05/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Comunicazione n. 490 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 30819 Registro Generale 49083

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011 ATTO TRA VIVI -

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33618 del 27/12/2011

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2011 - Registro Particolare 33618 Registro Generale

53230 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 59931/29333 del 28/11/2011

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30819 del 2011

6. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 37103  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4093 del 07/08/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3050 del 14/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 31167 Registro Generale 49865  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12174 del 06/11/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3927 del 01/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Nelle ispezioni ipotecari viene riportato: diritti d'acqua come fin a d'ora usati e praticati.

Il Consorzio di riferimento è Consorzio di Bonifica Oglio Mella.



**Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

1. TRASCRIZIONE del 10/12/2013 - Registro Particolare 28245 Registro Generale 40979 Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 605/468 del 03/12/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 24/03/2017 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati



**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

1. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 10/10/2016 - Registro Particolare 24313 Registro Generale 39584 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69255/35834 del 07/10/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2016 - Registro Particolare 32576 Registro Generale 52866 Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1274/9990 del 18/10/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 24/03/2017 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE  
AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

1. ISCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 11193 Registro Generale 53465 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 60129/29479 del 22/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5033 del 10/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 10/10/2016 - Registro Particolare 24313 Registro Generale 39584 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69255/35834 del 07/10/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2016 - Registro Particolare 32576 Registro Generale 52866 Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1274/9990 del 18/10/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 24/03/2017 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 12633 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4364/2016 del 05/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 07/04/2021 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 15817 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1913 del 22/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



**5. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Nomina dell'esperto:	10/06/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	24/06/2021
Data fissata da Anpe e custode per sopralluogo	22/10/2021
Richiesta accesso agli atti e CDU	29/10/2021
Data fissata dall'ufficio tecnico Comune di Travagliato per accesso agli atti	30/11/2021
Rilascio CDU	06/12/2021
Secondo sopralluogo per accertamenti	06/12/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	13/12/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	11/01/2022



## 6. Quesito “F” Formazione dei lotti

Gli immobili oggetto di stima sono divisibili in lotti in quanto ben distinti l’uno dall’altro ed indipendenti l’uno dall’altro.

### **Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)**

#### *Utilizzo della valutazione*

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

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

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

#### *Basi del valore*

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

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

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

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

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



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

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

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

#### *Assunzioni limitative*

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

#### *Condizioni limitative*

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

#### *Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>89</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)*

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L’ *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l’uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L’HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L’HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l’HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell’uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell’HBU si riferisce a utilizzazioni:

---

<sup>89</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l’uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l’esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

*La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.



- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (capannone agricolo, abitazioni rurali e terreni agricoli), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es.uffici/abitazioni) essendo la zona prettamente agricola.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

L'attuale valore di mercato **di tutti gli immobili oggetto di stima** rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

**Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO**

**Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 76 TERRENO**

**Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 307 TERRENO**

**Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 308 TERRENO**

Dei costi<sup>90</sup>: utilizzato il VAM dato dalla commissione provinciale espropri

---

<sup>90</sup> Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.



**Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

- Metodo del confronto       MCA<sup>91</sup> con nr. 3 immobili 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

**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

- Dei costi: calcolo utilizzando i dati del borsino immobiliare ed i dati OMI

---

<sup>91</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.



## **7. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)**

### **Immobili oggetto di stima – valore complessivo**

#### **Immobile 1 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 59 TERRENO**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **26.103,00** (euro ventiseimilacentotré/00) - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € **26.103,00** (euro ventiseimilacentotré/00) - (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **Immobile 2 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 76 TERRENO**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **32.640,30** (euro trentaduemilaseicentoquaranta/trenta) - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € **32.640,30** (euro trentaduemilaseicentoquaranta/trenta) - (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **Immobile 3 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 307 TERRENO**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **34.857,90** (euro trentaquattromilaottocentocinquantesette/novanta) - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € **34.857,90** (euro trentaquattromilaottocentocinquantesette/novanta) - (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **Immobile 4 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 3 mapp.le 308 TERRENO**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **34.850,20** (euro trentaquattromilaottocentocinquanta/venti) - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € **34.850,20** (euro trentaquattromilaottocentocinquanta/venti) - (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **Immobile 5 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 9 mapp. 138 CASA RURALE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **255.741,45** (euro duecentocinquantacinquesettecentoquarantuno/45) - (vedasi analisi estimativa allegato I).



Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 233.056,14 (duecentotrentatremilacinquantasei/14) - (vedasi analisi estimativa allegato II )**.

**Immobile 6 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 3 e 4 CASA RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **543.951,80 (euro cinquecentoquarantatrenovecentocinquantuno/80) - (vedasi analisi estimativa allegato I )**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 496.907,32 (quattrocentonovantaseimilanovecentosette/32) - (vedasi analisi estimativa allegato II )**.

**Immobile 7 oggetto di stima – Comune di Travagliato fg. 2 mapp. 585 sub. 5 CAPANNONE AD USO RIMESSA MEZZI AGRICOLI E DEPOSITO SCORTE MORTE**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **217.432,50 (euro duecentodiciassettequattrocentotrentadue/50) - (vedasi analisi estimativa allegato I )**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 190.402,50 (centonovantamilaquattrocentodue/50) - (vedasi analisi estimativa allegato II )**.

Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 8. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 13/12/2021



**9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Planimetrie catastali
7. Estratti mappa
8. Estratto ortofoto
9. Verifica contratti affitto agenzia entrate
10. Visure catastali



## 10. 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
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI
- VAM commissione provinciale espropri

### **Nota**

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 134 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a 134; una copia depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 10 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 240 pagine (134 pagine del rapporto di valutazione più 106 pagine di documenti allegati).

