



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. **293 / 2012**

Riunita alla procedura n. **768 / 2011**

Tribunale Ordinario di Brescia
Depositato oggi 11 MAG. 2012
il cancelliere
IORLANO ANTONIO

Giudice delegato :

Dott. Gianni Sabbadini

G.O.T. :

Dott.sa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI VEROLAVECCHIA soc. coop. a r.l.**
con sede in Verolavecchia (BS) Via Vittorio Veneto n°58
P.Iva 00549830982 - C.f. 00283230175
In persona del Cav. Giuseppe Zorza
In qualità di Legale rappresentante
e Presidente del Consiglio di Amministrazione

Rappresentato dall'Avvocato

**Avv. VITTORE BRANCA
Avv. AMALIA BRANCA**
con Studio in Via Aleardo Aleardi n°20/a
Comune di Brescia
Tel 030 931032
E.Mail vittore.branca@brescia.pecavvocati.it
E.Mail amalia.branca@brescia.pecavvocati.it

Esecutati

Esperto incaricato

Geom. MAURIZIO FACONDO
 con Studio in Via Adige n°6
 Comune di Villa Carcina (BS)
 C.f. FCN MRZ 75T02 G264 R - P.Iva 01980330987
 Cell. 339 1424270
 E.Mail facondo.maurizio@libero.it
 Pec maurizio.facondo@geopec.it
 Iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di Brescia al n.4323

Timbro e firma 

Date

1° nomina dell'esperto	31/08/2012
1° conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/10/2012
2° nomina dell'esperto	22/11/2012
2° conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/01/2013
Provvedimento di sospensione Esecuzione Immobiliare	20/02/2013
Revoca provvedimento di sospensione	15/11/2013
Richiesta proroga consegna elaborato peritale	07/04/2014
Consegna del rapporto di valutazione	19/05/2014
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/05/2014

Numero dei Lotti

TOTALE LOTTI CON ESECUTATA PIGNORAMENTO DEL 13/03/2012	NR. 3
TOTALE LOTTI CON ESECUTATO PIGNORAMENTO DEL 13/03/2012	NR. 7
TOTALE LOTTI CON ESECUTATO PIGNORAMENTO DEL 20/03/2012	NR. 14
PER UN TOTALE DI	NR. 24

Identificazione dei Lotti

LOTTO 1A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Magazzino
Ubicazione		Via Ugo Foscolo
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 4 Categoria C2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 51.000
Valore di Realizzo		€. 41.000

LOTTO 1B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Uffici
Ubicazione		Via Ugo Foscolo
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 5 Categoria A10
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 214.000
Valore di Realizzo		€. 171.000

LOTTO 1C	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Capannone
Ubicazione		Via Ugo Foscolo
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 7 Categoria D7
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 326.000
Valore di Realizzo		€. 260.000

LOTTO 1	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 591.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 472.000

LOTTO 2A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Magazzino
Ubicazione		Via Enrico Fermi , 25
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Ex Foglio 40 Mappale 8639 Subalterno 8 Ora Foglio 24 Mappale 119 Subalterno 5 Categoria C2

Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato	€. 29.000
Valore di Realizzo	€. 24.000

LOTTO 2B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Autorimessa
Ubicazione		Via Enrico Fermi , 25
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Ex Foglio 40 Mappale 8639 Subalterno 5 Ora Foglio 24 Mappale 119 Subalterno 4 Categoria C6
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 5.000
Valore di Realizzo		€. 4.000

LOTTO 2C	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Appartamento
Ubicazione		Via Enrico Fermi , 25
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Ex Foglio 40 Mapp. 8639 Sub 4 – Soppresso Costituito Foglio 24 Mapp. 119 Sub. 3 Categoria A3
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 91.000
Valore di Realizzo		€. 77.000

LOTTO 2	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 125.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 105.000

LOTTO 3A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Appartamento
Ubicazione		Via Strada del vergine , 5
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 1 Categoria A2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 137.000
Valore di Realizzo		€. 109.000

LOTTO 3B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutac Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Appartamento
Ubicazione		Via Strada del vergine , 5

Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 2 Categoria A2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato	€. 127.000
Valore di Realizzo	€. 101.000

LOTTO 3C	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Magazzino
Ubicazione		Via Strada del vergine , 5
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 3 Categoria C2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato		€. 143.000
Valore di Realizzo		€. 114.000

LOTTO 3	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 407.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 324.000

LOTTO 4A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Appartamento
Ubicazione		Via Francesco Baracca , 12
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 29 Mappale 312 Subalterno 6 Categoria A2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 51.000
Valore di Realizzo		€. 43.000

LOTTO 4B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Appartamento
Ubicazione		Via Francesco Baracca , 12
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 29 Mappale 312 Subalterno 7 Categoria A2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 58.000
Valore di Realizzo		€. 49.000

LOTTO 4	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 109.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 92.000

LOTTO 5	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Appartamento
Ubicazione		Via Dante Alighieri
Identificativi catastali		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 30 Mappale 88 Subalterno 3 Categoria A3
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 5	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 116.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 98.000

LOTTO 6A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 24 Mappale 40
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 38.000
Valore di Realizzo		€. 30.000

LOTTO 6B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutac
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Ex Foglio 24 Mappale 41 – Soppresso Costituito Foglio 24 Mappale 761
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 38.000
Valore di Realizzo		€. 30.000

LOTTO 6C	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Ex Foglio 24 Mappale 41 – Soppresso Costituito Foglio 24 Mappale 762
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		Strada
Valore di Realizzo		Strada

LOTTO 6D	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni

	Ex Foglio 24 Mappale 41 – Soppresso
	Costituiti Foglio 24 Mappale 763
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	Strada
Valore di Realizzo	Strada

LOTTO 6	TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 76.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€ 60.000

LOTTO 7A	Comune di GOTTOLENGO (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 6 Mappale 36
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€ 2.600
Valore di Realizzo		€ 2.100

LOTTO 7B	Comune di GOTTOLENGO (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 6 Mappale 23
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€ 700
Valore di Realizzo		€ 600

LOTTO 7	TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 3.300
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€ 2.700

LOTTO 8	Comune di GOTTOLENGO (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 16 Mappale 13
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 8	TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 48.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€ 38.000

LOTTO 9	Comune di BRESCIA (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Autorimessa
Ubicazione		Via Massimo D'Azelio , 50

Identificativi catastali	Catasto Fabbricati
	Foglio 89 Mappale 330 Subalterno 27
	Categoria C6
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1

LOTTO 9	TOTALE VALORE DI MERCATO €.	8.400
	TOTALE VALORE DI REALIZZO €.	6.700

LOTTO 10A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso
		Costituito Foglio 1 Mappale 288
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Comproprietario con la quota di 1/3
Valore di Mercato		€. 4.500
Valore di Realizzo		€. 3.600

LOTTO 10B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso
		Costituito Foglio 1 Mappale 325
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Comproprietario con la quota di 1/3
Valore di Mercato		Strada
Valore di Realizzo		Strada

LOTTO 10C	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso
		Costituito Foglio 1 Mappale 326
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Comproprietario con la quota di 1/3
Valore di Mercato		Strada
Valore di Realizzo		Strada

LOTTO 10D	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 13/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso
		Costituito Foglio 1 Mappale 290
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Comproprietario con la quota di 1/3

Valore di Mercato	€. 3.600
Valore di Realizzo	€. 2.900

LOTTO 10

TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 8.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 6.500

LOTTO 11A	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 533
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 2.300
Valore di Realizzo		€. 1.900

LOTTO 11B	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 5099
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 500
Valore di Realizzo		€. 400

LOTTO 11C	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 536
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 9.500
Valore di Realizzo		€. 7.600

LOTTO 11D	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 568
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 6.600
Valore di Realizzo		€. 5.300

LOTTO 11E	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni

	Foglio 1 Mappale 5104
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 900
Valore di Realizzo	€. 700

LOTTO 11	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 19.800
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 15.900

LOTTO 12	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 529
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 12	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 3.800
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 3.000

LOTTO 13	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 2838
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 13	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 6.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 5.000

LOTTO 14A	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 159
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 7.000
Valore di Realizzo		€. 5.600

LOTTO 14B	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 768 - 2011	
Identificativi catastali	Ex Foglio 1 Mappale 160 – Soppresso	
	Costituito Fg. 1 Mapp. 9047 ENTE URBANO	
	Catasto Fabbricati	
	Foglio 1 Mappale 9047	
	Sub. 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 10 - 11	

LOTTO 14C	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 768 - 2011	
Identificativi catastali	Ex Foglio 1 Mappale 1499 – Soppresso Costituito Fg. 1 Mapp. 9047 ENTE URBANO Catasto Fabbricati Foglio 1 Mappale 9047 Sub. 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 10 - 11	

LOTTO 14	TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 7.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€ 5.600

LOTTO 15A	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 398 / AA Foglio 1 Mappale 398 / AB	
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1	
Valore di Mercato	€ 3.800	
Valore di Realizzo	€ 3.000	

LOTTO 15B	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 411	
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1	
Valore di Mercato	€ 13.000	
Valore di Realizzo	€ 10.000	

LOTTO 15C	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 470	
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1	
Valore di Mercato	€ 43.000	
Valore di Realizzo	€ 34.000	

LOTTO 15D	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 473	

Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 27.000
Valore di Realizzo		€. 21.000
LOTTO 15E	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 484
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 12.000
Valore di Realizzo		€. 9.600
LOTTO 15F	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 485
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 28.000
Valore di Realizzo		€. 22.000
LOTTO 15G	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 487 / AA
		Foglio 1 Mappale 487 / AB
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 4.000
Valore di Realizzo		€. 3.200
LOTTO 15H	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 490
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 1.400
Valore di Realizzo		€. 1.100
LOTTO 15I	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 537 / AA

		Foglio 1 Mappale 537 / AB
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 1.200
Valore di Realizzo		€. 1.000
LOTTO 15L	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 538
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 17.000
Valore di Realizzo		€. 13.600
LOTTO 15M	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 539
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 30.000
Valore di Realizzo		€. 24.000
LOTTO 15N	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 639
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 7.000
Valore di Realizzo		€. 5.600
LOTTO 15O	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 892
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 2.000
Valore di Realizzo		€. 1.600
LOTTO 15P	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 996 / AA
		Foglio 1 Mappale 996 / AB

Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 900
Valore di Realizzo		€. 700
LOTTO 15Q	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 1000
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 800
Valore di Realizzo		€. 650
LOTTO 15R	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 1222
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 120
Valore di Realizzo		€. 100
LOTTO 15S	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 1223
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 24.000
Valore di Realizzo		€. 19.000
LOTTO 15T	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 3147
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 17.000
Valore di Realizzo		€. 14.000
LOTTO 15U	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 3148
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

Valore di Mercato		€. 37.000
Valore di Realizzo		€. 29.000
LOTTO 15V	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 3149
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 16.000
Valore di Realizzo		€. 13.000
LOTTO 15W	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 3150
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 33.000
Valore di Realizzo		€. 26.000
LOTTO 15Y	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 5107
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 45.000
Valore di Realizzo		€. 36.000
LOTTO 15Z	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 5109 / AA Foglio 1 Mappale 5109 / AB
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 6.200
Valore di Realizzo		€. 5.000
LOTTO 15	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 369.420
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 293.150
LOTTO 16A	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno

Identificativi catastali	Catasto Terreni
	Foglio 1 Mappale 974
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 600
Valore di Realizzo	€. 500

LOTTO 16B	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 979
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 6.000
Valore di Realizzo		€. 5.000

LOTTO 16	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 6.600
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 5.500

LOTTO 17	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 2618
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietaria di 1/1

LOTTO 17	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 56.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 45.000

LOTTO 18	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 2780
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 18	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 900
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 700

LOTTO 19	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 3248
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 19	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 200
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 160

LOTTO 20A	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 127 / AA Foglio 9 Mappale 127 / AB
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 7.200
Valore di Realizzo		€. 5.800

LOTTO 20B	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 129
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 4.500
Valore di Realizzo		€. 3.600

LOTTO 20	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 11.700
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 9.400

LOTTO 21A	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 1703
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 8.400
Valore di Realizzo		€. 6.800

LOTTO 21B	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 1702
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 1.300
Valore di Realizzo		€. 1.000

LOTTO 21C	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 2204

Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 600
Valore di Realizzo	€. 500

LOTTO 21	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 10.300
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 8.300

LOTTO 22	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 9 Mappale 30
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1

LOTTO 22	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 5.900
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 4.700

LOTTO 23A	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 9 Mappale 59
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Comproprietario con la quota di 12/168
Valore di Mercato		€. 500
Valore di Realizzo		€. 400

LOTTO 23B	Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 9 Mappale 64
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Comproprietario con la quota di 12/168
Valore di Mercato		€. 2.600
Valore di Realizzo		€. 2.100

LOTTO 23	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 3.100
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 2.500

LOTTO 24A	Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)	Esecutato
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 9 Mappale 364
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 93.000
Valore di Realizzo		€. 74.000

LOTTO 24B	Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 892
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 160.000
Valore di Realizzo		€. 128.000
LOTTO 24C	Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 899
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 84.000
Valore di Realizzo		€. 67.000
LOTTO 24D	Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)	Esecutato Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 1002
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 84.000
Valore di Realizzo		€. 67.000
LOTTO 24	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 421.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 336.000

INDICE

Identificazione dei Lotti	Pag. 2
Mandato	Pag. 21
Fasi , accertamenti , date delle indagini	Pag. 21
LOTTO 1 costituito da 1A - 1B - 1C	Pag. 23
LOTTO 2 costituito da 2A - 2B - 2C	Pag. 32
LOTTO 3 costituito da 3A - 3B - 3C	Pag. 41
LOTTO 4 costituito da 4A - 4B	Pag. 50
LOTTO 5	Pag. 56
LOTTO 6 costituito da 6A - 6B - 6C - 6D	Pag. 59
LOTTO 7 costituito da 7A - 7B	Pag. 68
LOTTO 8	Pag. 73
LOTTO 9	Pag. 75
LOTTO 10 costituito da 10A - 10B - 10C - 10D	Pag. 78
LOTTO 11 costituito da 11A - 11B - 11C - 11D - 11E	Pag. 88
LOTTO 12	Pag. 99
LOTTO 13	Pag. 102
LOTTO 14 costituito da 14A - 14B - 14C	Pag. 104
LOTTO 15 costituito da 15A - 15B - 15C.....15W - 15Y - 15Z	Pag. 107
LOTTO 16 costituito da 16A - 16B	Pag. 161
LOTTO 17	Pag. 165
LOTTO 18	Pag. 168
LOTTO 19	Pag. 170
LOTTO 20 costituito da 20A - 20B	Pag. 173
LOTTO 21 costituito da 21A - 21B - 21C	Pag. 177
LOTTO 22	Pag. 185
LOTTO 23 costituito da 23A - 23B	Pag. 187
LOTTO 24 costituito da 24A - 24B - 24C - 24D	Pag. 192
Formalità pregiudizievoli	Pag. 202
Analisi estimativa	Pag. 207
Criterio di valutazione	Pag. 208
Valori di stima	Pag. 208
Riepilogo Valori di stima	Pag. 222
Dichiarazione di rispondenza	Pag. 223

0.1 - Mandato

Il giorno 18/01/2013, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini, sottoponeva allo scrivente Geom. Maurizio Facondo, il seguente quesito scritto relativo agli immobili indicati in frontespizio:

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo;

dalla relazione dovrà inoltre risultare:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

L'incarico veniva quindi espletato dal Geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4323, residente in via Adige n°6 a Villa Carcina.

0.2 - Fasi, accertamenti, date delle indagini

A seguire si riportano le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, in dettaglio:

1° FASE

- In data 31/08/2012 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini nominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- in data 23/10/2012, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini conferiva l'incarico di stima al geom. Maurizio Facondo;
- In data 29/10/2012, il valutatore ritirava il fascicolo presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari;
- In data 22/11/2012 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini rinominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- In data 18/01/2012, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini riconferiva l'incarico di stima al geom. Maurizio Facondo;
- Dal 20/01/2013 al 31/01/2013, il valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva copia delle visure catastali ed estratti mappa delle unità oggetto di esecuzione;
- In data 21/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comuni di Brescia, Ghedi e Gottolengo per fare la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 22/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese e Villanuova sul Clisi per fare la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 24/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Provaglio Val Sabbia per fare la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e per fare istanza di accesso atti per eventuali pratiche edilizie sugli immobili;
- In data 28/01/2013, il valutatore ritirava integrazione del fascicolo presso la segreteria delle Esec. Imm.;
- In data 28/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Gottolengo e Ghedi per ritirare i Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 30/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanuova sul Clisi per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 31/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Provaglio Val Sabbia per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e per visionare e ritirare la pratica edilizia richiesta;
- In data 01/02/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e presso l'Archivio Notarile per richiedere copia atti per ricostruire la provenienza degli immobili;

- In data 02/02/2013, il valutatore contattava telefonicamente più studi notarili per richiedere copia atti per ricostruire la provenienza degli immobili;
- In data 06/02/2013, il valutatore si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia per richiedere informazioni relativamente alla sospensione dell'esecuzione;
- In data 06/02/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e presso l'Archivio Notarile e vari studi notarili per ritirare copia degli atti richiesti;
- In data 07/02/2013, il valutatore si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia per richiedere informazioni relativamente alla sospensione dell'esecuzione;
- In data 20/02/2013, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini emanava provvedimento di sospensione dell'esecuzione;
- In data 04/03/2013 il valutatore consegnava la notula per il rimborso delle spese alla Cancelleria del Tribunale di Brescia;

2° FASE

- In data 15/11/2013, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini revocava il provvedimento di sospensione dell'esecuzione;
- In data 20/01/2014, il valutatore si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia per richiedere informazioni relativamente alla revoca del provvedimento di sospensione dell'esecuzione;
- In data 17/03/2014, il valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva copia delle schede catastali delle unità oggetto di esecuzione;
- In data 25/03/2014 il valutatore a mezzo di Raccomandata con R.R. chiedeva agli Esecutati la possibilità di accedere agli immobili (si precisa che le raccomandate non sono state ritirate);
- Il valutatore contattava più volte l'esecutato per far richiesta di sopralluogo agli immobili, ricevendo sempre risposta negativa;
- In data 27/03/2014, il valutatore si recava presso all'Agenzia del Territorio di Brescia per richiedere le schede catastali degli immobili in oggetto;
- In data 28/03/2014, il valutatore si recava presso la Conservatoria di Brescia e presso l'Archivio Notarile per visionare atti di provenienza sugli immobili in oggetto;
- In data 29/03/2014, il valutatore effettuava sopralluogo ai terreni nel comune di Sabbio Chiese;
- In data 04/04/2014, il valutatore si recava presso la Conservatoria di Salò per visionare atti di provenienza e servitù sugli immobili in oggetto;
- In data 07/04/2014 il valutatore consegnava la richiesta di proroga per il deposito della relazione di stima alla Cancelleria del Tribunale di Brescia;
- In data 07/04/2014, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per fare istanza di accesso atti per eventuali pratiche edilizie sugli immobili;
- In data 25/04/2014, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi per visionare e ritirare le pratiche edilizie richieste;
- In data 05/05/2014, il valutatore si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari per richiedere l'eventuale esistenza di contratti di locazione e di comodato registrati sugli immobili in oggetto;
- In data 10/05/2014, il valutatore effettuava sopralluogo ai terreni nei comuni di Provaglio Val Sabbia e Villanuova sul Clisi;
- Il valutatore a seguito di contatto telefonico con l'avvocato dell'esecutato, ha ricevuto l'autorizzazione ad effettuare i sopralluoghi ai fabbricati in oggetto;
- In data 06/05/2014, il valutatore coadiuvato da un collega geometra effettuavano sopralluogo ai fabbricati in comune di Ghedi;
- In data 10/05/2014, il valutatore effettuava sopralluogo al fabbricato in comune di Brescia e ai terreni nei comuni di Gottolengo e Ghedi;
- In data 14/05/2014, il valutatore, in seguito a richiesta telefonica, riceveva dall'esecutato per e.mail i contratti di locazione sugli immobili in oggetto;
- Nel periodo compreso tra il 01/04/2014 e 16/05/2014 il valutatore effettuava ricerca di dati immobiliari e provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 19/05/2014 il valutatore consegnava il rapporto di valutazione, unitamente all'elaborato peritale, alla Cancelleria del Tribunale di Brescia, e trasmetteva copia allo studio Legale del creditore procedente, all'esecutato e all'Anpe.

LOTTO 1 costituito da 1A - 1B - 1C**Descrizione sintetica del Lotto**

Complesso artigianale sede della Padana Metalli s.r.l., inserito in un lotto (mapp.392) di forma quasi rettangolare con andamento nord-sud, sito in via Ugo Foscolo n°56 in zona periferica ad est del centro del comune di Ghedi, a ridosso della Strada Provinciale 668. Il lotto è suddiviso catastalmente in 9 subalterni, in dettaglio costituiti da un fabbricato adibito ad uffici (sub.5) ed appartamento custode (sub.6), un capannone prefabbricato (sub.7), un piccolo deposito (sub.4), un laboratorio (sub.3), un fabbricato residenziale con relative pertinenze (sub.1) ed un garage (sub.2). Gli immobili in oggetto identificati al sub.5 - 6 - 7 sono inseriti nel piazzale comune. sub.8, mentre i sub. 1 - 2 - 3, non oggetto di pignoramento, sono inseriti nel cortile/giardino comune sub.9. Il piazzale comune (sub.8) è pavimentato con cemento preconfezionato liscio ed adiacente alla palazzina ufficio è presente una pesa.

LOTTO 1A - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 4**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Magazzini e locali di deposito
	Indirizzo	Via Ugo Foscolo , 56
	Caratteristiche generali	Magazzino
	Dimensione unità	Deposito di piccola metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di piccolo fabbricato in metallo adibito a magazzino/deposito a forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.21,10x8,30, disposto su unico piano è dislocato nel lotto sul confine in angolo sud/ovest verso la strada provinciale. Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio è stato richiesto in data 02/06/1993 e la tipologia costruttiva è ad intelaiatura con tubolari di ferro, tamponata su tre lati con lamiera, mentre il fronte principale est è costituito da portoni apribili. La copertura è in lamiera ondulata ad unica falda, l'altezza media interna è di m.4 ed in generale non si trova in buone condizioni di manutenzione. Il piazzale comune (sub.8) è pavimentato con cemento preconfezionato.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
		Est : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
		Sud : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
		Ovest : fg.33 part. 515
Consistenza	<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
		<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
		<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	06/05/2014
		<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno

- Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Sup. Interna Lorda SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale				000,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Deposito	175,10	0,50	87,55 mq.
Quota parte area comune (mq. 6.800 / 4)		1.700,00	0,05	85,00 mq.
			Superficie commerciale:	172,55 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno do costruzione / ricostruzione totale		1993
		<input type="checkbox"/> fabbricato anteriore al 01-09-1967
		<input checked="" type="checkbox"/> fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	<input checked="" type="checkbox"/> Elenco pratiche edilizie	Richiesta Concess. Edilizia del 02/06/1993 Non è stata trovata la Concessione Edilizia, l'Agibilità ed il Collaudo Statico
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Richiesta Concess. Edilizia del 02/06/1993 Catasto fabbricati
	<input checked="" type="checkbox"/> Fonte Document. visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	25/04/2014
Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano di Recupero "D3", sottoposto alla normativa dell'allegato B "Piani di recupero della città moderna e contemporanea" delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
Limitazioni urbanistiche	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	Parte in "fasce di rispetto e arretramento all'edificazione"

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costruzione in atti dal 2 dicembre 1992 con il quale hanno assunto gli identificativi catastali foglio 33 mapp. 66 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Successivamente sono stati variati con denuncia di variazione del 13 marzo 2002 n.4597.1/2002 prot. 99888 per divisione – fusione – ampliamento, assumendo gli attuali identificativi catastali foglio NCT/33 mapp. 932 sub. 4, 5, 7.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	33	Categoria	C/2
	Sezione	NCT	Classe	2
	Particella	932	Consistenza	164 mq
	Subalterno	4	Rendita	€ 220,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Elaborato planim. - Scheda catastale			
Data verifica catastale	26/11/2012			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione in data 1 settembre 1983 ai nn.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc. NORDITALIA IMMOBILIARE SPA ha acquistato dalla sig.ra Renica Lidia la piena proprietà di porzioni dei mapp. 66, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 del foglio 33 del Catasto Terreni e precisamente le porzioni corrispondenti nel C.C.T. ai mapp. 4226 (già 4226/A) di mq 5130, mapp. 11443/B di mq 1620, mapp. 1824/B di mq 30, mapp. 11447 di mq 550 con i fabbricati costruiti sulle predette porzioni non ancora denunciati al Catasto Fabbricati alla data del predetto atto.

Si precisa che con atto del 22 dicembre 1988 n.14820 di rep. trascritto a Brescia il 24 marzo 1989 ai nn.8738/5953 la società _____ ha trasferito la sede da Brescia a Sabbio Chiese e si è trasformata in _____

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Gravami	
	<input type="checkbox"/> Libero	
	<input checked="" type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> tipo di contratto Locazione commerciale <input type="checkbox"/> estremi registrazione Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983 <input checked="" type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 1B - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 5

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Uffici e studi privati
	Indirizzo	Via Ugo Foscolo , 56
	Caratteristiche generali	Fabbricato produttivo / magazzino
	Dimensione unità	Ufficio di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di fabbricato in muratura adibito ad ufficio al piano terra con deposito al piano interrato e ad appartamento al piano primo (appartamento non oggetto di pignoramento), ha una forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.14,00x7,80, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato è dislocato nel lotto verso il confine est lungo la via Ugo Foscolo. Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio è stato richiesto in data 29/10/1985 e la tipologia costruttiva è ad intelaiatura con pilastri in c.a., tamponata in parte con vetrate ed in parte con muratura in laterizio, mentre il piano interrato è in muratura in c.a. ed i solai in laterocemento. La copertura è a falda con gronde e velette perimetrali in c.a., con manto in lastre di eternit. Al piano terra si accede da una scaletta esterna sul fronte nord, e troviamo al suo interno tre locali distinti costituiti da un ambiente reception/ufficio, un due uffici sul fronte sud. Sul fronte est è localizzato un piccolo servizio igienico, disimpegnato da un corridoio. I serramenti e le porte interne sono in alluminio, pavimentazione marmo e sistema di riscaldamento a termoconvettori. Il deposito al piano terra si presenta in unico ambiente, con piccolo wc e box doccia in angolo sud/est, si accede dall'esterno con scala all'interno del volume ed ha pavimentazione in ceramica. L'altezza interna del piano terra è di m.3, mentre il piano interrato di m.2,30 ed in generale si trova in buone condizioni di manutenzione.

Confini secondo l'estratto mappa:

- Nord : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
- Est : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
- Sud : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
- Ovest : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input checked="" type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	06/05/2014	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
<input type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Ufficio			109,20 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Deposito al p.interrato	109,20	0,40	43,68 mq
	Quota parte area comune (mq. 6.800 / 4)	1.700,00	0,05	85,00 mq.
Superficie commerciale:				237,88 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale		1987
	<input type="checkbox"/>	fabbricato anteriore al 01-09-1967
	<input checked="" type="checkbox"/>	fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	<input checked="" type="checkbox"/>	Elenco pratiche edilizie
		Concess. Edilizia n°178/85 del 08/07/86 Richi. certificato Agibilità del 15/01/2003 Collaudo statico del 14/01/2003
	<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione visionata
		C.E. n°178/85 completa di elab. grafici Richi. certificato Agibilità del 15/01/2003 Collaudo statico del 14/01/2003 Catasto terreni e catasto fabbricati
	<input checked="" type="checkbox"/>	Fonte document. visionata
		Ufficio Tecnico di Ghedi
	<input checked="" type="checkbox"/>	Data verifica urbanistica
		25/04/2014
Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/>	Strumento urbanistico
		Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Zona urbanistica
		Piano di Recupero "D3", sottoposto alla normativa dell'allegato B "Piani di recupero della città moderna e contemporanea" delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/>	Data verifica urbanistica
		28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione visionata
		Certificato Destinazione Urbanistica
Limitazioni urbanistiche	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli urbanistici
		Parte in "fasce di rispetto e arretramento all'edificazione"

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- al piano terra è presente una compartimentazione dell'ufficio in 3 ambienti distinti con disimpegno antistante il bagno, mentre nella pratica edilizia risulta come unico ambiente.
 - il bagno realizzato è più piccolo rispetto a quello autorizzato per la presenza della scala d'accesso al piano interrato.
 - il prospetto ovest presenta vetrate interrotte dai soli pilastri portanti, mentre nella pratica edilizia

risultano tamponamenti in muratura con piccoli tagli finestrati.

- al piano interrato è stata tamponata la basculante d'accesso al deposito ed è stata rimossa/riempita la rampa d'accesso in lato sud.

- è stato costruito un piccolo wc e box doccia in angolo sud/est in continuità alla muratura della scala d'accesso al piano.

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

No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costruzione in atti dal 2 dicembre 1992 con il quale hanno assunto gli identificativi catastali foglio 33 mapp. 66 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Successivamente sono stati variati con denuncia di variazione del 13 marzo 2002 n.4597.1/2002 prot. 99888 per divisione – fusione – ampliamento, assumendo gli attuali identificativi catastali foglio NCT/33 mapp. 932 sub. 4, 5, 7.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	33	Categoria	A/10
	Sezione	NCT	Classe	1
	Particella	932	Consistenza	6 vani
	Subalterno	5	Rendita	€ 728,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Elaborato planim. - Scheda catastale			
Data verifica catastale	26/11/2012			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- al piano terra non è rappresentata la compartimentazione dell'ufficio in 3 ambienti distinti con disimpegno antistante il bagno.
 - il bagno è rappresentato più piccolo rispetto a quello nella scheda catastale.
 - il prospetto ovest presenta vetrate interrotte dai soli pilastri portanti, mentre nella scheda catastale risultano tamponamenti in muratura con piccoli tagli finestrati.
 - al piano interrato non risulta la basculante e la rampa d'accesso al deposito in lato sud presenti nella scheda catastale.
 - non è rappresentato il piccolo wc e box doccia in angolo sud/est in continuità alla muratura della scala d'accesso al piano.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 1 settembre 1983 ai nn.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc. _____ ha acquistato dalla sig.ra Renica Lidia la piena proprietà di porzioni dei mapp. 66, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 del foglio 33 del Catasto Terreni e precisamente le porzioni corrispondenti nel C.C.T. ai mapp. 4226 (già 4226/A) di mq 5130, mapp. 11443/B di mq 1620, mapp. 1824/B di mq 30, mapp. 11447 di mq 550 con i fabbricati costruiti

sulle predette porzioni non ancora denunciati al Catasto Fabbricati alla data del predetto atto.

Si precisa che con atto del 22 dicembre 1988 n. 14820 di rep. trascritto a Brescia il 24 marzo 1989 ai nn.8738/5953 la società ha trasferito la sede d aBrescia a Sabbio Chiese e si è trasformata in

	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1	
	<input type="checkbox"/> Usufrutto		<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
Condizioni limitanti	<input type="checkbox"/> Servitù		<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri		<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami		
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Libero		
	<input checked="" type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> tipo di contratto	Locazione commerciale
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione	Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983
		<input checked="" type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	

LOTTO 1C - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 7

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Fabbricati industriale
	Indirizzo	Via Ugo Foscolo , 56
	Caratteristiche generali	Fabbricato produttivo
	Dimensione unità	Capannone di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di fabbricato industriale prefabbricato in c.a. precompresso adibito a porticato/deposito, ha una forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.54,50x16,00, ma oggetto di pignoramento ed insistente sul sub.8 è pari a m.52x00x16x00, disposto su unico piano fuori terra ed è dislocato nel lotto verso il confine ovet in aderenza al sub.3. Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio è stato richiesto in data 02/06/1993 e la tipologia costruttiva è ad intelaiatura con pilastri e travi in c.a. precompresso, non tamponata, con copertura a tegoli prefabbricati a doppia falda, con manto in lastre di eternit (desunto dalla fotografia aerea). Non presenta tamponamenti, serramenti e la pavimentazione è in cemento industriale liscio. L'altezza sotto trave è di m.10 ed è presente un carroponete. In generale si trova in buone condizioni di manutenzione.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg.33 part. 932 sub.3 (altra proprietà)
Est : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
Sud : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)
Ovest : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	06/05/2014	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
<input type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	

Criterio di misurazione

<input type="checkbox"/> SIN – Sup. Int. Netta	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIL – Superficie Interna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Capannone	832,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i> <i>rapp. mercantile</i>
Quota parte area comune (mq. 6.800 / 4)		1.700,00 0,15 255,00 mq.
	Superficie commerciale:	1.087,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale 1994

fabbricato anteriore al 01-09-1967

fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati Elenco

Concess. Edilizia n°97/93 del 02/12/93
Permesso di Agibilità del 28/06/2004
Collaudo statico del 23/05/1995

Documentazione visionata

C.E. n°97/93 completa di elab. grafici
Permesso di Agibilità del 28/06/2004
Collaudo statico del 23/05/1995
Catasto terreni e catasto fabbricati

Fonte Document. visionata

Ufficio Tecnico di Ghedi

Data verifica urbanistica

25/04/2014

Situazione urbanistica Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

Zona urbanistica

Piano di Recupero "D3", sottoposto alla normativa dell'allegato B "Piani di recupero della città moderna e contemporanea" delle NTA del Piano delle Regole

Data verifica urbanistica

28/01/2013

Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

Limitazioni urbanistiche Vincoli urbanistici

Parte in "fasce di rispetto e arretramento all'edificazione"

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- nello stato di fatto il capannone non presenta tamponamenti delle pareti come risultano invece negli elaborati della pratica edilizia.

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costruzione in atti dal 2 dicembre 1992 con il quale hanno assunto gli identificativi catastali foglio 33 mapp. 66 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Successivamente sono stati variati con denuncia di variazione del 13 marzo 2002 n.4597.1/2002 prot. 99888 per divisione - fusione - ampliamento, assumendo gli attuali identificativi catastali foglio NCT/33 mapp. 932 sub. 4, 5, 7.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	33	Categoria	D/7
	Sezione	NCT	Classe	
	Particella	932	Consistenza	
	Subalterno	7	Rendita	€ 4.204,00
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Elaborato planim. - Scheda catastale			
Data verifica catastale	26/11/2012			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****Titoli di provenienza**

Trascrizione in data 1 settembre 1983 ai nn.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc _____ ha acquistato dalla sig.ra Renica Lidia la piena proprietà di porzioni dei mapp. 66, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 del foglio 33 del Catasto Terreni e precisamente le porzioni corrispondenti nel C.C.T. ai mapp. 4226 (già 4226/A) di mq 5130, mapp. 11443/B di mq 1620, mapp. 1824/B di mq 30, mapp. 11447 di mq 550 con i fabbricati costruiti sulle predette porzioni non ancora denunciati al Catasto Fabbricati alla data del predetto atto.

Si precisa che con atto del 22 dicembre 1988 n.14820 di rep. trascritto a Brescia il 24 marzo 1989 ai

nn.8738/5953 la società
trasformata in

ha trasferito la sede d aBrescia a Sabbio Chiese e si è

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Libero	
	<input checked="" type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> tipo di contratto Locazione commerciale
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983
		<input checked="" type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
	<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	

LOTTO 2 costituito da 2A - 2B - 2C

Descrizione sintetica del Lotto

Immobili in via Enrico Fermi in località Villaggio Belvedere, in zona periferica ad est del centro del comune di Ghedi, costituiti da un fabbricato principale ed un fabbricato accessorio. Il lotto, di forma rettangolare, è suddiviso in 6 subalterni ed oggetto di pignoramento sono il sub.5 (ripostiglio) e sub.4 (garage) all'interno del fabbricato accessorio ed il sub.3 consistente in un appartamento al piano primo del fabbricato principale.

LOTTO 2A - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 5

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Magazzini e locali di deposito
	Indirizzo	Via Enrico Fermi , 27
	Caratteristiche generali	Ripostiglio e sottotetto
	Dimensione unità	Deposito di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di ripostiglio con piccola corte esclusiva al piano terra all'interno di un corpo accessorio distinto dal fabbricato principale e sottotetto al piano secondo del fabbricato principale. Al sottotetto, come all'appartamento del piano primo, si accede dal vano scala comune presente in angolo nord/est del fabbricato, mentre al ripostiglio, dislocato in adiacenza ai garage, si accede direttamente dalla corte comune del piano terra. Il sottotetto è un unico ambiente con un'altezza media di m.1,55, mentre il ripostiglio ha un'altezza interna di m.2,50 e la struttura è in muratura di laterizio portante con copertura ad una falda con manto in lastre ondulate di eternit. Il piccolo fabbricato accessorio si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg.24 part. 167 Est : fg.24 part. 120 Sud : Via E. Fermi Ovest : fg.24 part. 117
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa e scheda catastale <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale				000,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Ripostiglio	14,10	0,30	4,23 mq
	Corte esclusiva	6,60	0,10	0,66 mq
	Sottotetto	131,50	0,30	39,45 mq
Quota parte vano scala comune (12,60 / 2)		6,30	0,10	0,63 mq
Quota parte corte comune (75,50 / 5)		15,10	0,05	0,75 mq
			Superficie commerciale:	45,72 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale		1969
		<input type="checkbox"/> fabbricato anteriore al 01-09-1967 <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	<input checked="" type="checkbox"/> Elenco <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Licenza di Costruz. n°91/68 del 09/12/68 Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971 Collaudo statico del 27/10/1969 L.C. n°91/68 completa di elab. grafici Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971 Collaudo statico del 27/10/1969 Catasto terreni e catasto fabbricati

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Fonte Document. visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
	<input checked="" type="checkbox"/> data verifica urbanistica	25/04/2014
	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	B3 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semirada, sottoposto alla normativa dell'art.41 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- era stato autorizzato un garage ed un ripostiglio, mentre sono stati realizzati 2 garage, portando ad avere un ripostiglio più piccolo.
 - il fronte est ha un unico allineamento, mentre nella pratica edilizia il vano scala è arretrato di circa m.1, con balcone aggettante.

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con il mappale 8639 sub. 4, 5 e 8 del foglio 40, variati per stralcio parte comune in data 20 gennaio 1995 n. 832.1/1995, 833.1/1995, 834.1/1995 prot. 461872, 461874 e 461877, dopo il quale hanno assunto gli attuali identificativi catastali foglio NCT/24 mapp. 119 sub. 3, 4 e 5, aventi come accessori comuni non censibili il sub. 10 (vano scale) e il sub. 11 (corte).

Immobile in oggetto precedentemente identificato al fg. 40 mapp. 8639 sub.8 ora fg. 24 mapp. 119 sub. 5

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Categoria	C/2
	Sezione	NCT	Classe	1
	Particella	119	Consistenza	
	Subalterno	5	Rendita	€ 155,66

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 17 gennaio 1996 ai nn. 2238/1755 relativa a compravendita in data 21 dicembre 1995 n. 39932 di rep. Notaio F Lesandrelli con il quale la società ha acquistato l'intera piena proprietà dai sigg. Sigala Giuseppe per l'intera nuda proprietà e Roberti Pasquina per l'intero diritto di usufrutto dei mapp. 8639 subb. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.

- | | | |
|--|---|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| Condizioni limitanti | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |
| | <input checked="" type="checkbox"/> L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia | |

LOTTO 2B - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 4

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Autorimessa
	Indirizzo	Via Enrico Fermi , 27
	Caratteristiche generali	Autorimessa
	Dimensione unità	Box di piccole dimensioni
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di autorimessa singola posta la piano terra all'interno di un corpo di fabbrica distinto dal fabbricato principale. Al piccolo box si accede direttamente dalla corte comune tramite una basculante in alluminio ed è dislocato sul confine in angolo nord/ovest. La struttura è in muratura di laterizio portante con copertura ad una

falda con manto in lastre ondulate di eternit. Il piccolo fabbricato si trova in pessime condizioni di manutenzione ed ha un'altezza interna media di m.2,50.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg.24 part. 167
Est : fg.24 part. 120
Sud : Via E. Fermi
Ovest : fg.24 part. 117

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	06/05/2014	<input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa e scheda catastale	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale				000,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Autorimessa	13,70	0,50	6,85 mq
	Quota parte corte comune (75,50 / 5)	15,10	0,05	0,75 mq
		Superficie commerciale:		7,60 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ricostruzione totale 1969

fabbricato anteriore al 01-09-1967

fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati Elenco Licenza di Costruz. n°91/68 del 09/12/68
Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971
Collaudo statico del 27/10/1969

Documentazione visionata L.C. n°91/68 completa di elab. grafici
Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971
Collaudo statico del 27/10/1969
Catasto terreni e catasto fabbricati

Fonte Document. visionata Ufficio Tecnico di Ghedi

data verifica urbanistica 25/04/2014

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

Zona urbanistica B3 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semirada, sottoposto alla normativa dell'art.41 delle NTA del Piano delle Regole

Data verifica urbanistica 28/01/2013

Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con il mappale 8639 sub. 4, 5 e 8 del foglio 40, variati per stralcio parte comune in data 20 gennaio 1995 n. 832.1/1995, 833.1/1995, 834.1/1995 prot. 461872, 461874 e 461877, dopo il quale hanno assunto gli attuali identificativi catastali foglio NCT/24 mapp. 119 sub. 3, 4 e 5, aventi come accessori comuni non censibili il sub. 10 (vano scale) e il sub. 11 (corte).

Immobile in oggetto precedentemente identificato al fg. 40 mapp. 8639 sub.5 ora fg. 24 mapp. 119 sub. 4

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Categoria	C/6
	Sezione	NCT	Classe	3
	Particella	119	Consistenza	12 mq
	Subalterno	4	Rendita	€ 19,21

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione in data 17 gennaio 1996 ai nn. 2238/1755 relativa a compravendita in data 21 dicembre 1995 n. 39932 di rep. Notaio F Lesandrelli con il quale la società _____ ha acquistato l'intera piena proprietà dai sigg. Sigala Giuseppe per l'intera nuda proprietà e Roberti Pasquina per l'intero diritto di usufrutto dei mapp. 8639 subb. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| Condizioni limitanti | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
- tipo di contratto
- estremi registrazione
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia

LOTTO 2C - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 3

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Via Enrico Fermi , 27
	Caratteristiche generali	Appartamento
	Dimensione unità	Appartamento di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento quadrilocale al piano primo all'interno del fabbricato principale. All'appartamento, come al sottotetto, si accede dal vano scala comune presente in angolo nord/est del fabbricato. L'appartamento è costituito da un corridoio d'ingresso a disimpegno dei locali affacciati sulla pubblica via, quali un soggiorno e 2 camere, e ai locali affacciati sul retro, quali un locale pranzo, una piccola cucina ed un bagno. In angolo nord/ovest si trova un terrazzo, raggiungibile dal corridoio centrale all'abitazione, mentre sulla facciata sud si trova un piccolo balcone. Dal sopralluogo esterno è stato possibile constatare che il fabbricato è in muratura in laterizio portante, con copertura a doppia falda in legno, serramenti in legno verniciato color bianco con vetro singolo, tapparelle color verde e presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione. Gli ambienti interni hanno un'altezza interna di m.2,70.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg.24 part. 167
		Est : fg.33 part. 120
		Sud : Via E. Fermi
		Ovest : fg.33 part. 117

- Consistenza**
- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
- Data del sopralluogo 06/05/2014 Diretto in loco Collaboratore
- Desunto graficam. da: Estratto mappa e scheda catastale Solo esterno
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Sup. Interna Lorda SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Appartamento			
	Terrazzo	20,50	0,30	131,50 mq
	Balcone	4,80	0,20	6,15 mq
	Quota parte vano scala comune (12,60 / 2)	6,30	0,10	0,96 mq
	Quota parte corte comune (75,50 / 5)	15,10	0,05	0,63 mq
				0,75 mq
			Superficie commerciale:	139,99 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione totale**

1969

 fabbricato anteriore al 01-09-1967 fabbricato successivo al 01-09-1967**Titoli autorizzativi esaminati** Elenco

Licenza di Costruz. n°91/68 del 09/12/68
 Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971
 Collaudo statico del 27/10/1969

 Documentazione visionata

L.C. n°91/68 completa di elab. grafici
 Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971
 Collaudo statico del 27/10/1969
 Catasto terreni e catasto fabbricati

 Fonte Document. visionata

Ufficio Tecnico di Ghedi

 data verifica urbanistica

25/04/2014

Situazione urbanistica Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

 Zona urbanistica

B3 - edilizia residenziale consolidata e di
 completamento semirada, sottoposto alla
 normativa dell'art.41 delle NTA del Piano
 delle Regole

 Data verifica urbanistica

28/01/2013

 Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati.

- la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- il fronte est ha un unico allineamento, mentre nella pratica edilizia il vano scala è arretrato di circa m.1, con balcone aggettante, che ha portato anche ad avere il terrazzo in angolo ovest più ampio.
 - sulla facciata est non sono presenti le finestre al piano terra del vano scala, al piano primo la finestra della sala e del vano scala e al piano secondo le finestre del sottotetto.

Non è stato possibile verificare la compartimentazione interna.

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con il mappale 8639 sub. 4, 5 e 8 del foglio 40, variati per stralcio parte comune in data 20 gennaio 1995 n. 832.1/1995, 833.1/1995, 834.1/1995 prot. 461872, 461874 e 461877, dopo il quale hanno assunto gli attuali identificativi catastali foglio NCT/24 mapp. 119 sub. 3, 4 e 5, aventi come accessori comuni non censibili il sub. 10 (vano scale) e il sub. 11 (corte).

Immobile in oggetto precedentemente identificato al fg. 40 mapp. 8639 sub.4 ora fg. 24 mapp. 119 sub. 3

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Categoria	A/3
	Sezione	NCT	Classe	3
	Particella	119	Consistenza	6 vani
	Subalterno	3	Rendita	€ 266,49

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 17 gennaio 1996 ai nn. 2238/1755 relativa a compravendita in data 21 dicembre 1995 n. 39932 di rep. Notaio F Lesandrelli con il quale la società _____ ha acquistato l'intera piena proprietà dai sigg _____ per l'intera nuda proprietà e Roberti Pasquina per l'intero diritto di usufrutto dei mapp. 8639 subb. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.

- Quota di proprietà 1/1
- Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Vincoli
- Oneri Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione Libero Occupato da soggetti diversi dall'esecutato tipo di contratto estremi registrazione Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia**LOTTO 3 costituito da 3A - 3B - 3C****Descrizione sintetica del Lotto**

Complesso edilizio rurale sito in via Strada del Vergine fuori dal centro abitato, a nord del centro di Ghedi a ridosso dell'aeroporto militare. Il complesso è costituito da 2 opposti corpi di fabbrica, di cui il principale verso la via pubblica, con corte comune sterrata priva di pavimentazione. Il complesso è distinto in 3 subalterni, quali 2 appartamenti (sub.1 – sub.2), stalla, depositi e portici (sub.3), tutti di proprietà ed oggetto di pignoramento. I fabbricati sono anteriori al 1967 e non sono stati trovati i titoli abilitativi per la loro costruzione.

LOTTO 3A - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 1**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Strada della Vergine , 5
	Caratteristiche generali	Appartamento
	Dimensione unità	Appartamento di piccola metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di appartamento disposto su 2 piani fuori terra e posto in angolo est rispetto al fabbricato principale. In dettaglio al piano terra troviamo un soggiorno e un locale cucina, accessibili dal vano scala che serve da ingresso e da collegamento al piano primo. Al piano superiore troviamo una camera matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio attualmente utilizzato a camera. La tipologia costruttiva è a muratura portante mista a laterizio e prismi, con solai in laterocemento e copertura a padiglione con gronde in getto e manto di copertura in coppotegola. I serramenti sono in legno con vetro doppio, antoni esterni in legno, pavimentazione interna in

ceramica, scala interna in pietra di Botticino, impianto di riscaldamento a caloriferi con caldaia localizzata al piano terra in un locale accessibile dall'esterno. Anche se dal sopralluogo sembra stato oggetto quasi sicuramente di manutenzione straordinaria non meno di 20/30 anni fa, l'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione, con presenza di muffe in modo particolare in cucina e al piano primo. L'altezza interna di entrambe i piani è di m.2,80.

- Confini** secondo l'estratto mappa: Nord : Strada del vergine
Est : fg.13 part. 162
Sud : fg.13 part. 162 e 159
Ovest : fg.13 part. 155
- Consistenza**
- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da: | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa e scheda catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) | |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) | |
| Criterio di misurazione | <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda | |
| | <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda | |
| | <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta | |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Appartamento	Piano terra	67,40 mq
		Piano primo	67,10 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>
Quota parte corte comune (1.120 / 3)		373,00	0,05
		Superficie commerciale:	153,15 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

- 1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**
- Anno di costruzione / ricostruzione totale**
- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato anteriore al 01-09-1967 |
| <input type="checkbox"/> fabbricato successivo al 01-09-1967 |
- Titoli autorizzativi esaminati**
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Elenco | Non sono state trovate pratiche edilizie |
| <input type="checkbox"/> Documentazione visionata | |
| <input type="checkbox"/> Fonte document. visionata | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 25/04/2014 |
- Situazione urbanistica**
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | Piano Governo del Territorio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica | E – "Agricola produttiva", sottoposta alla normativa dell' art. 46 delle NTA del Piano delle Regole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 28/01/2013 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata | Certificato Destinazione Urbanistica |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Aibo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I fabbricati edificati sul mappale 50 sono stati denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 3 marzo 1998 n. L00454.1/1998 a seguito della quale sono stati identificati con il mapp. 50 sub. 1, 2, 3 e 4 del foglio 12/NCT.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	13	Categoria	A/2
	Sezione	NCT	Classe	3
	Particella	50	Consistenza	4,5 vani
	Subalterno	1	Rendita	€ 199,87
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale			
Data verifica catastale	27/11/2012			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 5 febbraio 1997 ai nn. 4046/2955 relativa a Compravendita in data 28 gennaio 1997 n. 71475 di rep. Grasso Biondi L. con il quale la società ha acquistato dal sig. Dancelli Matteo la piena proprietà dei mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni dei Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1	
	<input type="checkbox"/> Usufrutto		<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
Condizioni limitanti	<input type="checkbox"/> Servitù		<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri		<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami		
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Libero		
	<input checked="" type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> tipo di contratto	Locazione uso abitazione
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione	Agenzia Entrate di Montichiari

09/06/2005

 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile**LOTTO 3B - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 2****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Strada della Vergine , 5
	Caratteristiche generali	Appartamento
	Dimensione unità	Appartamento di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di appartamento disposto su 2 piani fuori terra e posto in posizione centrale rispetto al fabbricato centrale e in dettaglio, desunto dalle schede catastali perché non è stato possibile accedere all'immobile, al piano terra troviamo un locale cucina, un soggiorno, una stanza sul retro, una lavanderia, un bagno ed un ripostiglio, accessibili dal portico antistante all'appartamento. Al piano superiore, raggiungibile dalla scala presente sotto il portico, troviamo un loggiato aperto, due ambienti adibiti a soffitta al rustico e due stanze con pavimentazione in ceramica e serramenti in legno. La tipologia costruttiva è a muratura portante mista a laterizio e prismi, con solai in laterocemento e copertura a doppia falda con struttura in legno a vista e manto di copertura in coppi. L'altezza interna del piano terra è di m.2,80, il loggiato ha la copertura a vista con un'altezza media di m.2,60, la soffitta ha la copertura a vista con un'altezza media di m.3,20 per la parte verso il portico e di m.2,25 per la parte sul retro, mentre per gli ambienti adiacenti all'appartamento sub. 1 presenta un solaio piano con un'altezza interna di m.2,80. In generale l'appartamento presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : Strada del vergine
Est : fg.13 part. 162
Sud : fg.13 part. 162 e 159
Ovest : fg.13 part. 155

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 06/05/2014 Interno ed esterno

- Desunto graficam. da: Estratto mappa e scheda catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	Appartamento	Piano terra	94,70 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>
	Portico	34,50	0,40 13,80 mq
	Loggiato / soffitta	164,20	0,40 65,68 mq
	Stanze	31,60	0,60 18,96 mq
Quota parte corte comune (1.120 / 3)		373,00	0,05 18,65 mq
Superficie commerciale:			211,79 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione totale**

- fabbricato anteriore al 01-09-1967
 fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
 Documentazione visionata
 Fonte document. visionata
 Data verifica urbanistica

Non sono state trovate pratiche edilizie

Situazione urbanistica

- Data verifica urbanistica 25/04/2014
 Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica E – "Agricola produttiva", sottoposta alla normativa dell' art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I fabbricati edificati sul mappale 50 sono stati denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 3 marzo 1998 n. L00454.1/1998 a seguito della quale sono stati identificati con il mapp. 50 sub. 1, 2, 3 e 4 del foglio 12/NCT.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	13	Categoria	A/2
	Sezione	NCT	Classe	3
	Particella	50	Consistenza	6,5 vani
	Subalterno	2	Rendita	€ 288,70
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale			
Data verifica catastale	27/11/2012			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione in data 5 febbraio 1997 ai nn. 4046/2955 relativa a Compravendita in data 28 gennaio 1997 n. 71475 di rep. Grasso Biondi L. con il quale la società ha acquistato dal sig. Dancelli Matteo la piena proprietà dei mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni del Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma l'immobile è occupato. | |

LOTTO 3C - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 3**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Attività Agricola
	Indirizzo	Strada della Vergine , 5
	Caratteristiche generali	Depositi e magazzini
	Dimensione unità	Depositi di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di locali legati all'ex attività agricola, quali stalla, depositi/magazzini, fienile e porticati. La stalla è inserita nel fabbricato principale verso ovest, in adiacenza all'appartamento sub.2, mentre i depositi e porticati sono all'interno del fabbricato accessorio posto di fronte. La stalla è distinta in due locali, una è al piano terra all'interno del corpo di fabbrica dell'appartamento sub.2, con muratura portante mista a laterizio e prismi, solai in laterocemento, copertura del loggiato soprastante in legno a vista ed accesso dalla stalla adiacente, mentre l'altra ha una struttura in muratura a prismi e lamiere, con copertura in ferro e manto in lastre ondulate in eternit, con accesso dal portone scorrevole in ferro. Rispettivamente hanno un'altezza interna di m.2,80 e variabile da m.2,80 a m.3,70. Nel fabbricato opposto, partendo dall'angolo est, troviamo un porticato in ferro con altezza da m.2,07 a m.3,00, un locale magazzino con altezza media di m.3,05, un corpo su 2 piani con scala esterna con un'altezza interna del piano terra di m.2,60 e del piano primo da m.2,80 a m.3,60, il tutto con copertura in lastre di eternit. Proseguendo troviamo due porticati/fienili aperti sulla corte comune, con struttura in laterizio mista a c.a. con copertura a travetti precompressi e tavelloni e manto in coppi, il primo con altezza variabile da m.4,30 a m.5,20 ed il secondo con altezza variabile da m.4,30 a m.5,20. L'unica pratica edilizia reperita si riferisce al secondo porticato appena descritto. Sulla testata verso ovest troviamo una tettoia in ferro adibita a pollaio/deposito, con copertura in lastre ondulate ed altezza variabile da m.3,60 a m.3,70. In generale il tutto si presenta con notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : Strada del vergine Est : fg.13 part. 162 Sud : fg.13 part. 162 e 159 Ovest : fg.13 part. 155
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa e scheda catastale <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Stalla			220,00 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile	
	Portico in lamiera	50,60	0,25	12,65 mq
Magazzini chiusi in muratura al piano terra		90,80	0,50	45,40 mq
	Deposito al piano primo	49,80	0,50	24,90 mq
	Portici/fienile	149,10	0,50	74,55 mq
	Portico/pollaio	54,50	0,25	13,62 mq
Quota parte corte comune (1.120 / 3)		373,00	0,05	18,65 mq
Superficie commerciale:				409,77 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione totale** fabbricato anteriore al 01-09-1967 fabbricato successivo al 01-09-1967**Titoli autorizzativi esaminati** Elenco per il solo fienile

Licenza di Costruz. n°103/75 del 15/09/75

 Documentazione visionata

L. di C. n°103/7 completa di elab. grafici

 Fonte documentaz. visionata

Ufficio Tecnico di Ghedi

 Data verifica urbanistica

25/04/2014

Situazione urbanistica Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

 Zona urbanistica

E – “Agricola produttiva”, sottoposta alla normativa dell’ art. 46 delle NTA del Piano delle Regole

 Data verifica urbanistica

28/01/2013

 Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all’Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I fabbricati edificati sul mappale 50 sono stati denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 3 marzo 1998 n. L00454.1/1998 a seguito della quale sono stati identificati con il mapp. 50 sub. 1, 2, 3 e 4 del foglio 12/NCT.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	13	Categoria	C/2
	Sezione	NCT	Classe	2
	Particella	50	Consistenza	523 mq
	Subalterno	3	Rendita	€ 702,280

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione in data 5 febbraio 1997 ai nn. 4046/2955 relativa a Compravendita in data 28 gennaio 1997 n. 71475 di rep. Grasso Biondi L. con il quale la società ha acquistato dal sig. Dancelli Matteo la piena proprietà dei mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni dei Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
- Stato del possesso del bene alla data della valutazione**
- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Libero | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |
- Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma l'immobile è occupato.

LOTTO 4 costituito da 4A - 4B**Descrizione sintetica del Lotto**

Bilocali al piano secondo all'interno di una palazzina economico popolare dei primi anni 60 sita sita in zona centrale ad ovest del centro del comune di Ghedi, nell'isolato tra la via Francesco Baracca, la via Giuseppe Mazzini e la via Monte Grappa. Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra, con corte comune sui quattro lati (mappale 311) ed ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via Francesco Baracca. La palazzina è costituita da sette unità residenziali suddivise in due blocchi sfalsati con vano scala comune centrale, androne comune d'ingresso al piano terra e corridoio di distribuzione alle cantine. La corte è comune alla palazzina particella 312 e 310 e presenta dei garage non autorizzati. Nel complesso il fabbricato presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione.

LOTTO 4A - GHEDI - MAPPALE 312 SUB 6**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Via Francesco Baracca 12
	Caratteristiche generali	Appartamento
	Dimensione unità	Bilocale di media metrature
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di appartamento bilocale posto al piano secondo senza ascensore, con affaccio verso est, costituito da un locale cucina/soggiorno, camera, bagno e al piano terra un locale cantina comune con l'appartamento sub.7. Sulla facciata est antistante la cucina si trova un piccolo balcone. All'unità si accede da un piccolo atrio d'ingresso, comune con il bilocale sub.7, collegato al vano scala comune alle 7 unità. L'appartamento ha un'altezza di m.2,75 mentre la cantina di m.2,20. L'edificio è in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata con colore chiaro, con copertura a capanna e manto di copertura in tegole. I serramenti sono in legno e tapparelle color bianco. L'appartamento è stato ristrutturato nel 1997 per la suddivisione dell'originario quadrilocale in due unità immobiliari.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg.29 part. 311 - Via Monte Grappa
Est : fg.29 part. 311
Sud : fg.29 part. 311 - Via G. Mazzini
Ovest : fg.29 part. 311 - Via F. Baracca

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 06/05/2014 Solo esterno

- Desunto graficam. da: Estratto mappa e scheda catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	Appartamento			37,00 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile	
	Balcone	3,00 mq	0,30	0,90 mq
	Ingresso p.secondo comune (3,24 / 2)	1,60 mq	0,50	0,80 mq
	Cantina comune (9,66 / 2)	4,90 mq	0,50	2,45 mq
	Scala e androne p.t. comune (51,24 / 7)	7,40 mq	0,20	1,48 mq
Superficie commerciale:				42,63 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale		Non è stato reperito l'anno di costruzione <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato anteriore al 01-09-1967 <input type="checkbox"/> fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	<input checked="" type="checkbox"/> Elenco pratiche edilizie	Concess. Edilizia n° 30/97 del 28/04/97 Abitabilità del 20/10/1997
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	C.E. 30/97 completa di elaborati grafici Documento abitabilità del 20/10/1997
	<input checked="" type="checkbox"/> Fonte Document. visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	25/04/2014
Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	B2 - "Edilizia residenziale consolidata e di completam. semintensiva", sottoposto alla normativa dell' art. 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

L'appartamento è identificato al fg. 29 mapp. 312 sub. 6 a seguito della variazione del 02/10/2001 n.21168.1/2001 e n.21169.1/2001 per collegamento NCT. Originariamente era identificato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come mapp. 8800 sub. 5, variato nel mapp. 8800 sub.501 a seguito di Denuncia di variazione per divisione diversa distribuzione degli spazi interni del 26/07/1997 n. E04027.1/1997.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	29	Categoria	A/2
	Sezione	NCT	Classe	4
	Particella	312	Consistenza	2,5 vani
	Subalterno	6	Rendita	€ 129,11

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 25 ottobre 1996 ai nn. 31150/20122 relativa a Compravendita in data 15 ottobre 1996 n. 53146 di rep. S.Palombo con il quale il _____ ha acquistato dai sigg. D'Intino Giovanni ed Eduardo l'intera piena proprietà del mappale 8800 sub. 5.

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| <input type="checkbox"/> Gravami | |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Libero | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input checked="" type="checkbox"/> tipo di contratto Locazione uso abitazione |
| | <input type="checkbox"/> estremi registrazione Agenzia Entrate di Montichiari 02/03/2006 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 4B - GHEDI - MAPPALE 312 SUB 7**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Via Francesco Baracca 12
	Caratteristiche generali	Appartamento
	Dimensione unità	Bilocale di media metrature
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di appartamento bilocale posto al piano secondo senza ascensore, con affaccio verso ovest, costituito da un locale cucina/soggiorno, camera, bagno e al piano terra un locale cantina comune con l'appartamento sub.6. Sulla facciata ovest antistante la cucina si trova un piccolo balcone. All'unità si accede da un piccolo atrio d'ingresso, comune con il bilocale sub.6, collegato al vano scala comune alle 7 unità. L'appartamento ha un'altezza di m.2,75 mentre la cantina di m.2,20. L'edificio è in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata con colore chiaro, con copertura a capanna e manto di copertura in tegole. I serramenti sono in legno e tapparelle color bianco. L'appartamento è stato ristrutturato nel 1997 per la suddivisione dell'originario quadrilocale in due unità immobiliari.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg.29 part. 311 - Via Monte Grappa Est : fg.29 part. 311 Sud : fg.29 part. 311 - Via G. Mazzini Ovest : fg.29 part. 311 - Via F. Baracca
Consistenza	<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	06/05/2014 <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa e schede catastali <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale		Appartamento		43,10 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Balcone	3,00 mq	0,30	0,90 mq
	Ingresso p.secondo comune (3,24 / 2)	1,60 mq	0,50	0,80 mq
	Cantina comune (9,66 / 2)	4,90 mq	0,50	2,45 mq
	Scala e androne p.t. comune (51,80 / 7)	7,40 mq	0,20	1,48 mq
Superficie commerciale:				48,73 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione totale** fabbricato anteriore al 01-09-1967 fabbricato successivo al 01-09-1967**Titoli autorizzativi esaminati** Elenco pratiche ediliziaConcess. Edilizia n° 30/97 del 28/04/97
Abitabilità del 20/10/1997 Documentazione visionataC.E. 30/97 completa di elaborati grafici
Documento abitabilità del 20/10/1997 Fonte Document. visionata

Ufficio Tecnico di Ghedi

 data verifica urbanistica

25/04/2014

Situazione urbanistica Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

 Zona urbanistica

B2 - "Edilizia residenziale consolidata e di completam. semintensiva", sottoposto alla normativa dell' art. 40 delle NTA del Piano delle Regole

 Data verifica urbanistica

28/01/2013

 Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

L'appartamento è identificato al fg. 29 mapp. 312 sub. 6 a seguito della variazione del 02/10/2001 n.21168.1/2001 e n.21169.1/2001 per collegamento NCT. Originariamente era identificato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come mapp. 8800 sub. 5, variato nel mapp. 8800 sub.501 a seguito di Denuncia di variazione per divisione diversa distribuzione degli spazi interni del 26/07/1997 n. E04027.1/1997.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	29	Categoria	A/2
	Sezione	NCT	Classe	4
	Particella	312	Consistenza	2,5 vani
	Subalterno	7	Rendita	€ 129,11

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 25 ottobre 1996 ai nn. 31150/20122 relativa a Compravendita in data 15 ottobre 1996 n. 53146 di rep. S.Palombo con il quale il ha acquistato dai sigg. D'Intino Giovanni ed Eduardo l'intera piena proprietà del mappale 8800 sub. 5.

- Quota di proprietà 1/1
- Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Vincoli
- Oneri Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
- tipo di contratto
- estremi registrazione
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia

LOTTO 5 - GHEDI - MAPPALE 88 SUB 3**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Via Dante n.36
	Caratteristiche generali	Appartamento
	Dimensione unità	Quadrilocale di media metratura
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di appartamento quadrilocale posto al piano primo all'interno di una palazzina economico popolare di metà degli anni cinquanta, ex INA CASA, con quattro unità residenziali, sita in zona semicentrale a nord del comune di Ghedi, sull'incrocio tra la via Dante Alighieri e via XXV Aprile. La palazzina è disposta su due piani fuori terra ed uno interrato, con corte sui quattro lati ed ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via Dante Alighieri. L'appartamento in oggetto è costituito da un atrio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. Sulla facciata est antistante la camera si trova un piccolo balcone, mentre sulla facciata ovest antistante la cucina si trova una loggia tamponata da una vetrata. All'unità si accede tramite una scala esclusiva chiusa nel corpo di fabbrica, dalla quale si può accedere anche alla cantina esclusiva al piano interrato. L'appartamento ha un'altezza di m.2,85 mentre la cantina di m.2,10. L'edificio è in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata con colore chiaro, con copertura a padiglione con manto di copertura in tegole. I serramenti sono in legno con vetro singolo, tapparelle color verde. Il fabbricato non si trova in buone condizioni di manutenzione, in quanto l'intonaco di facciata è ammalorato e l'appartamento non ha mai subito interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : Via Dante Alighieri Est : fg.30 part.93 e via Dante Alighieri Sud : fg.30 part. 89 e 93 Ovest : Via XXV Aprile
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa e scheda catastale <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Appartamento			95,40 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Cantina	33,20 mq	0,50	16,60 mq
	Loggia/Veranza	6,90 mq	0,60	4,14 mq
	Balcone	1,90 mq	0,30	0,57 mq
	Superficie commerciale:			116,71 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale	<input checked="" type="checkbox"/> fabbricato anteriore al 01-09-1967
	<input type="checkbox"/> fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	<input type="checkbox"/> Elenco
	<input type="checkbox"/> Documentazione visionata
	<input type="checkbox"/> Fonte document. visionata
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica 25/04/2014
Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica B1 – "Edilizia residenziale consolidata intensiva", sottoposto alla normativa dell' art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica 28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Unità immobiliare originariamente identificati al Catasto Fabbricati al mapp. 8478 sub. 3 fg. 32; variato a seguito di Denuncia di variazione per collegamento NCT in data 2 ottobre 2001 n. 21178.1/2001 prot. n.398246 e variazione toponomastica in data 18 febbraio 2011 n. 31406.1/2011 prot. BS0078730, a seguito delle quali hanno assunto l'identificativo fg. 30/NCT mapp. 88 sub. 3.

Immobile identificato in mappa al Foglio 30 Categoria A/3

Sezione	NCT	Classe	2
Particella	88	Consistenza	5 vani
Subalterno	3	Rendita	€ 188,51

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 31/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 5 ottobre 2001 ai nn. 36746/23212 relativa a Compravendita in data 27 settembre 2001 n. 66168 di rep. Notaio A. Vanoli con il quale il _____ ha acquistato dalle _____ e l'intera piena proprietà del mappale 8478 sub. 3 del fg. 32.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
- Stato del possesso del bene alla data della valutazione**
- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input checked="" type="checkbox"/> tipo di contratto | Locazione uso abitazione |
| | <input type="checkbox"/> estremi registrazione | Agenzia Entrate di Montichiari
27/04/2005 |

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

LOTTO 6 costituito da **6A - 6B - 6C - 6D****Descrizione sintetica del Lotto**

Terreni ad uso agricolo coltivati e siti ad est nel territorio di Ghedi, tra il villaggio Belvedere e l'insediamento produttivo lato sud via Calvisano.

LOTTO 6A - GHEDI - MAPPALE 40**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	3.430 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Lotto di forma rettangolare allungata in direzione nord-sud, con conformazione pianeggiante ed accessibile dalla strada vicinale che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari. Non è raggiunto dai canali di irrigazione, però presenti nelle immediate vicinanze.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 24 part. 18 Est : fg. 24 part. 42 Sud : fg. 24 part. 761 Ovest : fg. 24 part. 36
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
		<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
		<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.430,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	E – Agricola produttiva, sottoposto alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 04/09/1980

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	4
	Particella	40	superficie	00.34.30
	Subalterno		R. dominicale	€ 18,25
	porzione		R. agrario	€ 17,71
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 22 maggio 2002 ai nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di rep. Notaio Zichichi con la quale il _____ ha acquistato dai _____

foglio 24. l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
		<input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma il terreno è coltivato non dal proprietario.

LOTTO 6B - GHEDI - MAPPALE 761

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	3.457 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Lotto di forma rettangolare allungata in direzione nord-sud, con conformazione pianeggiante ed accessibile dalla nuova strada di lottizzazione che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari. Non è raggiunto dai canali di irrigazione, però presenti nelle immediate vicinanze.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 24 part. 40
		Est : fg. 24 part. 42
		Sud : fg. 24 part. 764, 765, 767, 766
		Ovest : fg. 24 part. 758, 759 e 760

- Consistenza**
- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
- Data del sopralluogo 10/05/2014 Diretto in loco Collaboratore
- Desunto graficam. da: Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Visura catastale
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 3.457,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

- Situazione urbanistica**
- Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
- Zona urbanistica zona "E - Agricola produttiva", sottoposti alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
- Data verifica urbanistica 28/01/2013
- Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 761, 762 e 763 sono derivanti dal frazionamento del mappale 41 avvenuto con tipo del 25 maggio 2009 n. 185056.1/2009.

Il mappale originario 41 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	761	superficie	00.34.57
	Subalterno		R. dominicale	€ 21,96
	porzione		R. agrario	€ 20,53

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 22 maggio 2002 ai nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di rep. Notaio Zichichi con la quale il foglio 24. l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma il terreno è coltivato non dal proprietario. | |

LOTTO 6C - GHEDI - MAPPALE 762

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

Caratteristiche generali	Strada di lottizzazione
Dimensione	129 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Si presenta come parte della nuova strada di lottizzazione che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari, tra l'insediamento produttivo lato sud via Calvisano e il villaggio Belvedere.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 24 part. 761 Est : fg. 24 part. 42 Sud : fg. 24 part. 764, 765, 767, 766 Ovest : fg. 24 part. 758, 759 e 760
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 129,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio zona "E - Agricola produttiva", sottoposti alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
 si presenta come strada di lottizzazione e non come terreno agricolo

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

- No, perché _____
 Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 761, 762 e 763 sono derivanti dal frazionamento del mappale 41 avvenuto con tipo del 25 maggio 2009 n. 185056.1/2009.

Il mappale originario 41 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	762	superficie	00.01.29
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,82
	porzione		R. agrario	€ 0,77
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dalla viabilità comunale

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 22 maggio 2002 ai nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n. 57327 di rep. Notaio Zichichi con la quale il

l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del

l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da	<input type="checkbox"/> tipo di contratto

soggetti diversi dall'esecutato

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

LOTTO 6D - GHEDI - MAPPALE 763

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	24 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Si presenta come area verde adiacente alla nuova strada di lottizzazione che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari, tra l'insediamento produttivo lato sud via Calvisano e il villaggio Belvedere.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 24 part. 762
 Est : fg. 24 part. 42
 Sud : fg. 24 part. 764, 765, 767, 766
 Ovest : fg. 24 part. 758, 759 e 760

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	10/05/2014	
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

24,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Mappale 761, 762, 763 : zona "E - Agricola produttiva", sottoposti alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
si presenta come area verde e non come terreno agricolo

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 761, 762 e 763 sono derivanti dal frazionamento del mappale 41 avvenuto con tipo del 25 maggio 2009 n. 185056.1/2009.

Il mappale originario 41 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	763	superficie	00.00.24
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,15
	porzione		R. agrario	€ 0,14

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dalla viabilità comunale

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 22 maggio 2002 ai nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di rep. Notaio Zichichi con la quale il

foglio 24.

l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Gravami	
	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 7 costituito da 7A - 7B

Descrizione sintetica del Lotto

Piazzale antistante gli edifici zootecnici adiacenti di proprietà, siti a nord nel territorio di Gottolengo in località Cascina Solerino.

LOTTO 7A - GOTTOLENGO - MAPPALE 36

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Gottolengo
	Località	Cascina Solerino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	380 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Il lotto di forma rettangolare con conformazione pianeggiante, inserito in un contesto recintato, intercluso tra altri mappali di proprietà e non, raggiungibili dalla strada vicinale Solerino di Sotto.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 6 part. 29
Est : fg. 6 part. 29
Sud : fg. 6 part. 23 e mappale non numerato
Ovest : fg. 6 part. 22

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

380,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico", sottoposto alla normativa dell'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	22/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
Limitazioni urbanistiche	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	Edificazione riservata ai soggetti (IAP o impresa agricola) e per gli interventi in funzione della conduzione del fondo ex art. 60 LR 12/2005
	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici	Zone in classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.

la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Il mappale 36 è derivato dal frazionamento n.486 del mappale 22 in atti dal 31/08/1990.

Il mappale originario 22 risultava dall'impianto meccanografico del 03/11/1971.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	6	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	1
	Particella	36	Sperficie	00.03.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 3,34
	Porzione		R. agrario	€ 3,93
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -Visura storica			
Data verifica catastale	21/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è un piazzale in ghiaietto.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 14 gennaio 2003 ai nn. 2389/1676 relativa a compravendita in data 18 dicembre 2002 n.62042/7331 di rep. Notaio Zichichi con la quale il
l'intera proprietà dei mappali 36 e 23 del foglio 6.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 7B - GOTTOLENGO - MAPPALE 23**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Gottolengo
	Località	Cascina Solerino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	105 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Il lotto di forma rettangolare con conformazione pianeggiante, inserito in un contesto recintato, intercluso tra altri mappali di proprietà e non, raggiungibili dalla strada vicinale Solerino di Sotto.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 6 part. 36 Est : fg. 6 part. non numerata Sud : fg. 6 part. 108 Ovest : part. 53 di altro foglio
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

105,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio "Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico", sottoposto alla
-------------------------------	---	--

		normativa dell'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole
Limitazioni urbanistiche	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	22/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	Edificazione riservata ai soggetti (IAP o impresa agricola) e per gli interventi in funzione della conduzione del fondo ex art. 60 LR 12/2005
	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici	Zone in classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Il mappale 23 è derivato dalla variazione d'ufficio del 15/07/2002 n.3004.1/2002 Mod.26 n.265192/02.
L'identificazione precedente era Fabb. Rurale dall'impianto meccanografico del 03/11/1971.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	6	Qualità	FU D ACCERT
	Sezione		Classe	
	Particella	23	Superficie	00.01.05
	R. dominicale	-	R. agrario	-
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	21/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 14 gennaio 2003 ai nn. 2389/1676 relativa a compravendita in data 18 dicembre 2002

n.62042/7331 di rep. Notaio Zichichi con la quale il ha acquistato dalla
l'intera proprietà dei mappali 36 e 23 del foglio 6.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 8 - GOTTOLENGO - MAPPALE 13

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Gottolengo
	Località	Cascina Idrovolante
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	6.880 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo, attualmente non coltivato, sito ad ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord della strada S.P. 11, nelle immediate vicinanze della cascina Idrovolante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna che si stacca a nord dalla via Pavone S.P. 11 ed ha una forma trapezoidale con conformazione pianeggiante con piantumazioni e canali irrigui su quasi tutto il perimetro. Il terreno, avendo la quota del piano inferiore ai terreni limitrofi, in determinati periodi dell'anno può trasformarsi in una formazione paludosa.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : part. 88, 121, 92, 93 di altro foglio	
		Est : fg. 16 part. 14	
		Sud : fg. 16 part. 16, 17, 18, 21	
		Ovest : part. 88, 100, 101, 102 di altro foglio	
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore

- Data del sopralluogo 10/05/2014
- Desunto graficam. da:
 - Estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Visura catastale
- Criterio di misurazione**
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

6.880,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree agricole produttive", sottoposto alla normativa dell'art. 35 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	22/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
Limitazioni urbanistiche	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	Edificazione riservata ai soggetti (IAP o impresa agricola) e per gli interventi in funzione della conduzione del fondo ex art. 60 LR 12/2005
	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici	Zone in classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 03/11/1971

Immobile identificato in mappa al	Foglio	16	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	1
	Particella	13	Superficie	00.68.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 65,73
	Porzione		R. agrario	€ 71,06

Elenco documentazione visionata Estratto mappa -Visura storica

Data verifica catastale 21/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 13 luglio 2004 ai nn. 35971/21570 relativa a compravendita in data 16 giugno 2004 n. 7251/8771 di rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. Marchesi Giacomo ha acquistato dalla l'intera proprietà dei mappali 13 del foglio 16

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 9 - BRESCIA - MAPPALE 330 SUB 27

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Brescia
	Località	Sant'Eustacchio
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Autorimessa
	Indirizzo	Via Massimo D'Azeglio n.50
	Caratteristiche generali	Autorimessa al piano seminterrato
	Dimensione unità	Piccolo box
	Caratteri domanda e offerta	mercato libero tra privati

Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Autorimessa singola è posta al piano seminterrato all'interno di un edificio condominiale denominato "Condominio Montello", situato nel quartiere Sant'Eustacchio nell'isolato compreso tra via Pasubio, via Massimo d'Azeglio, via Valle e via Montello. L'accesso carraio avviene da via Massimo d'Azeglio, dal quale tramite una rampa si accede al cortile comune interno all'isolato (mappale 16). La struttura è in muratura intonacata, presenta una basculante in ferro preverniciato, ha una dimensione interna di m.2,80x3,70 ed un'altezza di m.2,40. Visto la dimensione ridotta e la dislocazione nel cortile, il box è limitato all'utilizzo per piccoli mezzi. Nel complesso l'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un intervento di manutenzione.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : Via Montello
 Est : fg. 89 part. 16 cortile comune
 Sud : fg. 89 part. 333
 Ovest : Via M. D'Azeglio

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 10/05/2014 Solo esterno
 Desunto graficam. da: Estratto mappa e scheda catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Autorimessa	12,00 mq.
Superfici secondarie		0
Superficie commerciale:		12,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ricostruzione totale fabbricato anteriore al 01-09-1967
 fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati A seguito di interrogazione all'ufficio protocollo del Comune di Brescia non è stata reperita la pratica edilizia di edificazione del fabbricato e la relativa agibilità in quanto anteriore al 01/09/1967 e successivamente non risultano eseguite opere che richiedessero titoli abilitativi.

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Ambito della città di più recente formazione – tessuto a prevalente destinazione residenziale, sottoposto alla normativa dell' art. 62.a delle NTA del

Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 04/02/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Al catasto terreni il mappale 330 risulta Ente Urbano dall'impianto meccanografico del 15/01/1976.

Al catasto fabbricati il mappale 330 subalterno 7 deriva dalla variazione di identificativo – allineamento mappe del 23/04/2007 n. 69273.25/2007 prot. BS0198227.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	89	Categoria	C/6
	Sezione	NCT	Classe	7
	Particella	330	Consistenza	13 mq
	Subalterno	27	Rendita	€ 69,15
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale			
Data verifica catastale	21/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 20 agosto 2003 ai nn. 41333/25088 relativa a decreto di trasferimento immobiliare in data 26 settembre 2001 n. 5154 di rep. Tribunale di Brescia con il quale ha acquisito l'intera proprietà del mappale 3839 sub. 27 del foglio SBA/26 dalla

<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
<input type="checkbox"/> Gravami	

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

tipo di contratto

estremi registrazione

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

1.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Essendo l'immobile all'interno di un condominio, vi è l'onere delle spese condominiali ed il rispetto del Regolamento Condominiale. Come da segnalazione dell'Amministratore condominiale, le spese annue medie ammontano a €.60 e ci sono delle spese arretrate di circa €.410. Si precisa che le spese condominiali sono ripartite in base ai millesimi di proprietà e all'immobile in oggetto spetta la quota di 2/1000.

LOTTO 10 costituito da 10A - 10B - 10C - 10D

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni ad uso agricolo siti a nord nel territorio di Ghedi, quasi sul confine est con il comune di Castenedolo, nelle vicinanze della zona Fienil Nuovo e raggiungibili dalla strada vicinale Cascina Papa che si stacca dalla strada Borgosatollo. Nella stato di fatto, a causa di frazionamento per la costruzione del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari, troviamo quattro mappali, di cui due coltivati, uno a nord (Mappale 288) ed uno a sud (Mappale 290) del raccordo, e due (Mappali 385 e 386) occupati dal raccordo con la rispettiva fascia di rispetto. Un tempo erano un unico lotto di forma rettangolare in direzione nord-sud.

LOTTO 10A - GHEDI - MAPPALE 288

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	1.473,00
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato, sito a nord del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 286
Est : strada comunale
Sud : part. 326 - raccordo autostradale
Ovest : capezzagna

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 10/05/2014	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

1.473,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	zona "E – Agricola produttiva strategica" all'interno della zona fasce di rispetto e arretramento all'edificazione, sottoposto alla normativa degli art. 14 e 46 delle NTA del Piano delle Regole
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 288 e 290 sono derivanti dal frazionamento del mappale 28 avvenuto con tipo mappale del 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quale ha prodotto inoltre il mappale 289.

I mappali 325 e 326 sono derivanti dal frazionamento del mappale 289 avvenuto con tipo mappale del 03/08/2011 n. 308496.1/2011.

Il mappale originario 28 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	288	superficie	00.14.73
	Subalterno		R. dominicale	€ 9,89
	porzione		R. agrario	€ 8,75
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 21 agosto 2003 ai nn. 41429/25179 relativa a decreto di trasferimento immobiliare del 14 febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunale di Brescia con il quale è stata trasferita al la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal

- | | | |
|--|---|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/3 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma il terreno è coltivato non dal comproprietario. | |

LOTTO 10B - GHEDI - MAPPALE 325

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi

Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
Dimensione	5.858,00 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno occupato dal nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari compreso la rispettiva fascia di rispetto. Si precisa che il terreno è stato espropriato per pubblica utilità, ma a tutt'oggi è stato effettuato il solo passaggio di proprietà della quota di 2/3 e non per la quota in oggetto di 1/3 e quindi l'esecutato non ha ancora ricevuto l'indennità d'esproprio.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 326 Est : strada comunale Sud : fg. 1 part. 290 Ovest : capezzagna e raccordo autostradale
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

5.858,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio parte in area destinata a strada, parte in zona "E – Agricola produttiva strategica" all'interno della zona fasce di rispetto e arretramento all'edificazione, sottoposto alla normativa degli art. 14 e 46 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 288 e 290 sono derivanti dal frazionamento del mappale 28 avvenuto con tipo mappale del 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quale ha prodotto inoltre il mappale 289.

I mappali 325 e 326 sono derivanti dal frazionamento del mappale 289 avvenuto con tipo mappale del 03/08/2011 n. 308496.1/2011.

Il mappale originario 28 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	325	superficie	00.58.58
	Subalterno		R. dominicale	€ 39,33
	porzione		R. agrario	€ 34,79
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dal raccordo autostradale

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 21 agosto 2003 ai nn. 41429/25179 relativa a decreto di trasferimento immobiliare del 14 febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunale di Brescia con il quale è stata trasferita al sig. Marchesi Giacomo la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig. Milesi Angelo

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/3
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
	<input checked="" type="checkbox"/> Oggetto di esproprio	

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- libero
 Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
 tipo di contratto
 estremi registrazione
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
 Occupato dal raccordo autostradale

LOTTO 10C - GHEDI - MAPPALE 326**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	149,00 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno occupato dalla fascia di rispetto del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari e dal canale d'irrigazione. Si precisa che il terreno è stato espropriato per pubblica utilità, ma a tutt'oggi è stato effettuato il solo passaggio di proprietà della quota di 2/3 e non per la quota in oggetto di 1/3 e quindi l'esecutato non ha ancora ricevuto l'indennità d'esproprio.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 288 Est : strada comunale Sud : raccordo autostradale Ovest : capezzagna
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Uso agricolo	Mappale 290	149,00 mq
----------------------	--------------	-------------	-----------

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	area destinata a strada, all'interno della zona fasce di rispetto e arretramento all'edificazione, sottoposto alla normativa dell'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 288 e 290 sono derivanti dal frazionamento del mappale 28 avvenuto con tipo mappale del 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quale ha prodotto inoltre il mappale 289.

I mappali 325 e 326 sono derivanti dal frazionamento del mappale 289 avvenuto con tipo mappale del 03/08/2011 n. 308496.1/2011.

Il mappale originario 28 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	326	superficie	00.01.49
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,00
	porzione		R. agrario	€ 0,88

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 21 agosto 2003 ai nn. 41429/25179 relativa a decreto di trasferimento immobiliare del 14 febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunale di Brescia con il quale è stata trasferita al _____ la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig. Milesi Angelo

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/3 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Oggetto di esproprio | |
| | <input type="checkbox"/> libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Occupato dal raccordo autostradale | |

LOTTO 10D - GHEDI - MAPPALE 290

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	1.200,00 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo coltivato, sito a sud del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 268
Est : strada comunale
Sud : strada vicinale Cascina Papa
Ovest : capezzagna

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 10/05/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

1.200,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica zona "E - Agricola produttiva strategica"
parte del quale all'interno della zona fasce di rispetto e arretramento all'edificazione, sottoposto alla normativa degli art. 14 e 46 delle NTA del Piano delle Regole

Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 288 e 290 sono derivanti dal frazionamento del mappale 28 avvenuto con tipo mappale del 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quale ha prodotto inoltre il mappale 289.

I mappali 325 e 326 sono derivanti dal frazionamento del mappale 289 avvenuto con tipo mappale del 03/08/2011 n. 308496.1/2011.

Il mappale originario 28 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	290	superficie	00.12.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 8,06
	porzione		R. agrario	€ 7,13
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 21 agosto 2003 ai nn. 41429/25179 relativa a decreto di trasferimento immobiliare del 14 febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunale di Brescia con il quale è stata trasferita al _____ la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/3
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 11 costituito da 11A - 11B - 11C - 11D - 11E**Descrizione sintetica del Lotto**

Terreni siti nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci, a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane, sulla sponda ovest del torrente Vrenda.

LOTTO 11A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 533**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Fornaci
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	920 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica; si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è intercluso tra altri mappali, ad est non di proprietà mentre ad ovest di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : strada SP 79 Est : fg. 1 part. 5104, 536 e 568 Sud : torrente Vrenda - fg. 1 part. 5099 Ovest : fg. 1 part. 5458 e 534
----------------	---------------------------	--

Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014	
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
		<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
		<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

920,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Aree Agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	533	superficie	00.09.20
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,90
	porzione		R. agrario	€ 1,90

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica**Data verifica catastale** 31/01/2013**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 08 agosto 2002 ai nn. 5459/4060 relativa a compravendita in data 25 luglio 2002 n. 59560 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il lotto ha acquistato dai sigg. Donatini Elidio e Bianchi Angela l'intera piena proprietà dei mapp. 533 e 5099 del foglio 1.

	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
Condizioni limitanti	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 11B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5099

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Fornaci
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	210 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è racchiuso tra la strada pubblica, il torrente Vrenda e un lotto di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 534 e 533
		Est : torrente Vrenda
		Sud : torrente Vrenda - svincolo via Odolo
		Ovest : svincolo via Odolo

- Consistenza**
- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 29/03/2014
- Desunto graficam. da: Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Visura catastale
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

210,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

- Situazione urbanistica**
- Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
- Zona urbanistica Parte in "Aree Agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
- Data verifica urbanistica 28/01/2013
- Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	5099	superficie	00.02.10
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,43
	porzione		R. agrario	€ 0,43

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 02/03/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 08 agosto 2002 ai nn. 5459/4060 relativa a compravendita in data 25 luglio 2002 n. 59560 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il _____ ha acquistato dai _____ e l'intera piena proprietà dei mapp. 533 e 5099 del folgio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 11C - SABBIO CHIESE - MAPPALE 536

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Fornaci
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	3.770 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : strada SP 79
Est : fg. 1 part. 568
Sud : fg. 1 part. 568
Ovest : fg. 1 part. 533 e 5104

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.770,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Parte in "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 39 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	536	superficie	00.37.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 7,79
	porzione		R. agrario	€ 7,79
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il ha acquistato dall'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 11D - SABBIO CHIESE - MAPPALE 568**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Fornaci
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco ceduo
	Dimensione	5.070 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno a bosco, sui margini del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è racchiuso tra il torrente e mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : strada SP 79 Est : torrente Vrenda Sud : torrente Vrenda Ovest : fg. 1 part. 533 e 536	
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 29/03/2014 <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

5.070,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in
-------------------------------	---	--

"Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

- Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	568	superficie	00.50.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 5,24
	porzione		R. agrario	€ 1,57
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dall'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- Quota di proprietà 1/1
 Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Vincoli
 Oneri Pesi
 Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
- tipo di contratto
 estremi registrazione
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 11E - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5104**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia	Brescia
Comune	Sabbio Chiese
Località	Fornaci
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Prato
Dimensione	360 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione, sito nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci, a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini

secondo l'estratto mappa: Nord : strada SP 79
 Est : fg. 1 part. 536
 Sud : fg. 1 part. 536
 Ovest : fg. 1 part. 533

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Data del sopralluogo Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014

- Desunto graficam. da:
 Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale
Criterio di misurazione
 SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 360,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Situazione urbanistica**
 Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Parte in "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	5104	Superficie	00.03.60
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,74
	porzione		R. agrario	€ 0,74
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato in parte da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 12 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 290

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Fornaci
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	840 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato, sito a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane, nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci. Il lotto ha con una conformazione pianeggiante ed è racchiuso tra mappali non di proprietà e la pubblica via. In angolo nord/est presenta un traliccio dell'Enel ed è assoggettato alla servitù di elettrodotto.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 7458
Est : fg. 1 part. 7458
Sud : fg. 1 part. 530 e 531
Ovest : fg. 1 part. 5452

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale
Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 840,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica "Aree agricole di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	529	superficie	00.08.40
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,60
	porzione		R. agrario	€ 1,52
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	02/03/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 7 maggio 2004 ai nn. 3083/2051 relativa a compravendita in data 16 aprile 2004 n. 70389/8592 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il ha acquistato dalla Provincia di Brescia l'intera piena proprietà del mapp. 529 foglio 1

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input checked="" type="checkbox"/> Servitù di elettrodotto	Registrata presso Agenzia Entrate di Salò il 25/02/1985
	<input type="checkbox"/> Vincoli	<input type="checkbox"/> Oneri
	<input type="checkbox"/> Pesì	<input type="checkbox"/> Gravami
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 13 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2838**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Fornaci
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	1390 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo collinare a prato, sito sulla strada consorziale dello Staletto, a sud della località Fornaci ed a sud/ovest rispetto al centro abitato di Sabbio Chiese. Il lotto ha una forma quasi rettangolare con conformazione pianeggiante ed è sui margini della strada consorziale.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : strada consorziale dello Staletto
Est : fg. 1 part. 2830, 2839 e 2835
Sud : fg. 1 part. 530 e 531
Ovest : strada consorziale dello Staletto

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

1.390,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree agricole di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	2838	superficie	00.13.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 4,31
	porzione		R. agrario	€ 2,51
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 24 luglio 2006 ai nn. 5597/3731 relativa a compravendita in data 23 giugno 2006 n. 84420/11296 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il _____ ha acquistato dai _____ l'intera piena proprietà del mapp. 2838 foglio 1.

- Quota di proprietà 1/1
 Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
 Oneri
 Gravami
 Vincoli
 Pesì

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
 tipo di contratto
 estremi registrazione
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 14 costituito da 14A - 14B - 14C

Descrizione sintetica del Lotto

Unità immobiliari nel centro abitato di Sabbio Chiese in via Silvio Moretti. L'ex mappale 160 e 1499, ora mappale 9047, sono inserite nell'Esecuzione Immobiliare n°768/2011 ed il mappale 159 è parte della corte del fabbricato insistente sul mappale 9047.

LOTTO 14A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 159

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Indirizzo	Via Silvio Moretti
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	370 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Cortile del fabbricato censito al mappale 9047, pavimentato con blocchetti di cemento, delimitato verso est e sud con un muro di recinzione, mentre a nord e ovest è aperto verso il cortile pertinenza del fabbricato.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : via Silvio Moretti - fg. 1 part. 9047
		Est : fiume Vrenda
		Sud : fg. 1 part. 3148
		Ovest : fg. 1 part. 9047

Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014	<input type="checkbox"/> Diretto in loco
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. Da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL – Superficie Esterna Lorda	
		<input type="checkbox"/> SIL – Superficie Interna Lorda	
		<input type="checkbox"/> SIN – Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

370,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Nuclei di antica formazione", parte in "Aree di salvaguardia" e parte in Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	159	superficie	00.03.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,43
	porzione		R. agrario	€ 0,86

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 31/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta seminativo ma allo stato attuale è una corte pavimentata.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti

- Quota di proprietà 1/1
- Usufrutto Nuda proprietà
- Servitù Vincoli
- Oneri Gravami

Sull'intero mappale sono stati reperiti gli spazi a parcheggio per l'intervento di ristrutturazione del fabbricato del mappale 9047, autorizzato con Permesso di Costruire n.14/05 del 23-08-2006.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
- tipo di contratto
- estremi registrazione
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 14B-C – SABBIO CHIESE - MAPP. 9047 ex 160 - 1499**1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Immobili inseriti nell'Esecuzione Immobiliare n°768/2011

LOTTO 15 costituito da **15A - 15B** **15Y - 15Z****Descrizione sintetica del Lotto**

Terreni agricoli a bosco e a prato, in gran parte collinari, siti in località Mondalino, a sud/ovest rispetto il centro abitato di Sabbio Chiese ed a nord della strada provinciale 79 via per Lumezzane.

LOTTO 15A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 398**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	880 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo per la gran parte coltivato, mentre per la parte adiacente al torrente Vrenda è incolto e presenta delle alberature di basso fusto. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà e il torrente.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 3149 Est : torrente Vrenda Sud : fg. 1 part. 487 Ovest : fg. 1 part. 3149
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 29/03/2014 <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	700,00 mq
	Porzione AB	180,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	398	superficie	00.07.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,71
	porzione	AA	R. agrario	€ 1,63
	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	398	superficie	00.01.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,37
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,37
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato da _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 411**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	2900 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato ad ovest del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 3150
Est : fg. 1 part. 3149
Sud : fg. 1 part. 487
Ovest : fg. 1 part. 3150

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 2900,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell' art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	411	superficie	00.29.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 11,23
	porzione		R. agrario	€ 6,74
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15C - SABBIO CHIESE - MAPPALE 470

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese

Località	Mondalino
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Seminativo
Dimensione	9.510 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 473 Est : fg. 1 part. 870, 475, 474 e 491 Sud : fg. 1 part. 539 e 510 Ovest : fg. 1 part. 516
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 9.510,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Aree agricole produttive", parte in "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 37, 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	470	superficie	00.95.10
	Subalterno		R. dominicale	€ 36,84
	porzione		R. agrario	€ 22,10
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di ren. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

tipo di contratto

estremi registrazione

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15D - SABBIO CHIESE - MAPPALE 473

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	6.120 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è sui margini della strada pubblica via località Mondalino.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 1223
Est : fg. 1 part. 1223, 870,
Sud : fg. 1 part. 470
Ovest : fg. 1 part. 516 e via località Mondalino

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	

- SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

6.120,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Aree agricole produttive" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 37 e 39 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
 Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
 No, perché _____
 Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	473	superficie	00.61.20
	Subalterno		R. dominicale	€ 18,96
	porzione		R. agrario	€ 11,06

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn 2717/2177 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il ha acquistato dal l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15E - SABBIO CHIESE - MAPPALE 484

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.970 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con andamento in declivio ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

- Confini** secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 164 e 4449
 Est : fg. 1 part. 3150
 Sud : fg. 1 part. 3150
 Ovest : fg. 1 part. 485
- Consistenza**
- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Collaboratore
 - Data del sopralluogo 29/03/2014
 - Desunto graficam. da:
 - Estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 3.970,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Situazione urbanistica**
- Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 - Zona urbanistica "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
 - Data verifica urbanistica 28/01/2013
 - Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 - la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____
 - Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	484	superficie	00.39.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 15,38
	porzione		R. agrario	€ 9,23

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 31/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta seminativo ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di ren. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile | |

LOTTO 15F - SABBIO CHIESE - MAPPALE 485

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

Caratteristiche generali	Prato
Dimensione	8.000 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare ad uso agricolo a prato. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 164 Est : fg. 1 part. 484 Sud : fg. 1 part. 3150 Ovest : fg. 1 part. 1223 e 639
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

8.000,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	485	superficie	00.80.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 16,53
	porzione		R. agrario	€ 16,53
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> libero	
	<input type="checkbox"/> occupato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15G - SABBIO CHIESE - MAPPALE 487**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione totale	1.280 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo per la gran parte a prato, mentre per la parte adiacente al torrente Vrenda è incolto. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà e il torrente.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 398 Est : torrente Vrenda Sud : torrente Vrenda Ovest : fg. 1 part. 3150 e 411
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 29/03/2014 <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	1.100,00 mq
	Porzione AB	180,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	487	superficie	00.11.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,84
	porzione	AA	R. agrario	€ 2,56
	Foglio	1	Qualità	Incolto Prod.
	Sezione		Classe	U
	Particella	487	superficie	00.01.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,11
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,04
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| Condizioni limitanti | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> libero | |
| | <input type="checkbox"/> occupato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15H - SABBIO CHIESE - MAPPALE 490

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	480 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 892
 Est : fg. 1 part. 892
 Sud : fg. 1 part. 892
 Ovest : fg. 1 part. 870

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 29/03/2014	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

480,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	490	superficie	00.04.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,49
	porzione		R. agrario	€ 0,87

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta seminativo ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15I - SABBIO CHIESE - MAPPALE 537

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

Caratteristiche generali	Seminativo
Dimensione	300 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo in parte interessato da elementi arborei spontanei sito ai margini della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto è utilizzato come accesso ai lotti limitrofo di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 539 e 538
 Est : strada SP 79
 Sud : strada SP 79
 Ovest : fg. 1 part. 535

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	200,00 mq
	Porzione AB	100,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità Si urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45548.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	537	superficie	00.02.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,77
	porzione	AA	R. agrario	€ 0,46
	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	537	superficie	00.01.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,21
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,21
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione Libero Occupato da soggetti diversi dall'esecutato tipo di contratto estremi registrazione Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile**LOTTO 15L - SABBIO CHIESE - MAPPALE 538****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.850 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo coltivato, sito a nord della strada provinciale 79 via per Lumezzane, nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 996
		Est : fg. 1 part. 5107
		Sud : fg. 1 part. 537 e strada SP 79
		Ovest : fg. 1 part. 539
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno
		<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco
		<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.850,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	538	superficie	00.38.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 11,93
	porzione		R. agrario	€ 6,96
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	18/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Gravami	
	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15M - SABBIO CHIESE - MAPPALE 539**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	12.200 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo collinare non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto è intercluso tra mappali in gran parte di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 470, 491 e 1000
 Est : fg. 1 part. 5107, 996 e 538
 Sud : fg. 1 part. 537, 535 e 542
 Ovest : fg. 1 part. 542, 541 e 510

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

12.200,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Parte in "Aree agricole produttive", parte in "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 37, 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immagine identificata in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	539	superficie	01.22.00

	Subalterno	R. dominicale	€ 25,20
	porzione	R. agrario	€ 25,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica		
Data verifica catastale	31/01/2013		

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15N - SABBIO CHIESE - MAPPALE 639

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese

Località	Mondalino
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Indirizzo	
Caratteristiche generali	Bosco ceduo
Dimensione	5.600 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare a bosco. Il lotto si presenta nella maggior parte con leggero declivio verso la strada pubblica via località Mondalino, mentre la parte adiacente alla strada presenta una scarpata con forte pendenza. Il lotto è intercluso tra altri mappali di proprietà e non.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : via località Mondalino Est : fg. 1 part. 164 e 485 Sud : fg. 1 part. 1223 Ovest : fg. 1 part. 479 e 5073
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

5.600,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	639	superficie	00.56.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 5,78
	porzione		R. agrario	€ 1,74
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto

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

LOTTO 150 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 892

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	590 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo a prato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 870
		Est : fg. 1 part. 5109 e 5107
		Sud : fg. 1 part. 1000
		Ovest : fg. 1 part. 490 e 870
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno
		<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco
		<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
		<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
		<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

590,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____
 Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	892	superficie	00.05.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,52
	porzione		R. agrario	€ 1,37

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15P - SABBIO CHIESE - MAPPALE 996**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo - Prato
	Dimensione	220 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 539
Est : fg. 1 part. 5107
Sud : fg. 1 part. 538
Ovest : fg. 1 part. 539

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	100,00 mq
	Porzione AB	120,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
 Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
 No, perché _____
 Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45549.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2

	Particella	996	superficie	00.01.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,39
	porzione	AA	R. agrario	€ 0,23
	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	996	superficie	00.01.20
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,31
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,28
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15Q - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1000**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Incolto prod.
	Dimensione	1.480 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 491 e 489
Est : fg. 1 part. 489, 870 e 892
Sud : fg. 1 part. 5107
Ovest : fg. 1 part. 539

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 1.480,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla

normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole

 Data verifica urbanistica

28/01/2013

 Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile. la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

 No, perché _____ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolto prod.
	Sezione		Classe	U
	Particella	1000	superficie	00.14.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,92
	porzione		R. agrario	€ 0,31
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:**1.3.3 Verifica della titolarità****INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di ren. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

 Quota di proprietà

1/1

 Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Vincoli
 Oneri Pesì
 Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero tipo di contratto
 Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
 estremi registrazione
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15R - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1222

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Fabbricato rurale
	Caratteristiche generali	Fabbricato rurale (RUDERE)
	Dimensione	35 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Rudere di un piccolo fabbricato rurale in pietra, completamente demolito.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 1223
Est : fg. 1 part. 1223
Sud : fg. 1 part. 1223
Ovest : fg. 1 part. 1223

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa

Criterio di misurazione	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprietà	
Superficie catastale	35,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ricostruzione totale

fabbricato anteriore al 01-09-1967
 fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati

Non sono state trovate pratiche edilizie

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Fabbr. Rurale
	Sezione		Classe	
	Particella	1222	superficie	00.00.35
	Subalterno		R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15S - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1223

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	6.970 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del

Fase del mercato immobiliare "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo in parte coltivato a prato ed in parte interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta per la parte a prato con una conformazione pianeggiante e sui margini della strada pubblica via località Mondalino, mentre per la restante parte in declivio.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 479 e 639
Est : fg. 1 part. 485 e 3150
Sud : fg. 1 part. 486 e 473
Ovest : fg. 1 part. 473, via località Mondalino

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 6.970,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	1223	superficie	00.69.73
	Subalterno		R. dominicale	€ 18,00
	porzione		R. agrario	€ 16,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ 'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
Condizioni limitanti	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15T - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3147**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.890 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo non coltivato ma utilizzato a giardino del fabbricato adiacente, con la presenza di alberature ad alto fusto. Il lotto è sito a sud del centro abitato, ad ovest del torrente Vrenda e si presenta con una conformazione pianeggiante.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 4449 e 181 Est : fg. 1 part. 9047 Sud : fg. 1 part. 3148 e 3149 Ovest : fg. 1 part. 3149 e 3150
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.890,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica | "Nuclei di antica formazione", sottoposto alla normativa dell'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 28/01/2013 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata | Certificato Destinazione Urbanistica |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	1
	Particella	3147	Superficie	00.38.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 17,08
	porzione		R. agrario	€ 11,05
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n 4576 di ren Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- Quota di proprietà 1/1
 Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Vincoli
 Oneri Pesi
 Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero tipo di contratto
 Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
 estremi registrazione
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15U - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3148

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	8.160 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato sito a sud del centro abitato e sul margine ovest del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è confinante con mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 3147, 9047, 159
 Est : torrente Vrenda
 Sud : fg. 1 part. 3149
 Ovest : fg. 1 part. 3149

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa

- Criterio di misurazione**
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Visura catastale
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

8.160,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Piano Governo del Territorio Parte in "Nuclei di antica formazione" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18 e 40 delle NTA del Piano delle Regole 28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica
-------------------------------	--	--

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
 Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
 No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio 1 Sezione Particella 3148 Subalterno porzione	Qualità Seminativo Classe 1 Superficie 00.81.60 R. dominicale € 35,82 R. agrario € 23,18
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica	
Data verifica catastale	17/03/2014	

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15V - SABBIO CHIESE - MAPPALÈ 3149

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	4.600 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo a prato sito a sud del centro abitato e sul margine ovest del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra mappali di proprietà..

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 3147 e 3148
Est : torrente Vrenda
Sud : fg. 1 part. 398
Ovest : fg. 1 part. 411 e 3150

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

4.600,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Parte in "Nuclei di antica formazione", parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18, 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	1
	Particella	3149	Superficie	00.46.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 16,63
	porzione		R. agrario	€ 14,23

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- Quota di proprietà 1/1
- Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Vincoli
- Oneri Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato da soggetti diversi dall'esecutato
- tipo di contratto
- estremi registrazione
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15W - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3150**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	13.100 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo in gran parte a prato e con parti interessate da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante per la parte a prato, in declivio per le parti con la vegetazione spontanea ed è intercluso tra mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 484 e 4449 Est : fg. 1 part. 3147, 3149 e 411 Sud : fg. 1 part. 411, 487, 870, 488 e torrente Vrenda Ovest : fg. 1 part. 1223, 485 e 484
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

13.100,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
-------------------------------	---	------------------------------

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica | Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità" |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 28/01/2013 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata | Certificato Destinazione Urbanistica |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	3150	Superficie	01.31.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 27,06
	porzione		R. agrario	€ 27,06

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta completamente prato ma allo stato attuale è in gran parte prato ma con parti interessate da elementi arborei spontanei e lasciate alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. Marchesi Giacomo ha acquistato dal monastero della Visitazione di S. Maria l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15Y - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5107

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	10.080 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 539, 1000 e 892
		Est : fg. 1 part. 5109 e 1238
		Sud : strada SP 79
		Ovest : fg. 1 part. 538 e 996

- Consistenza**
- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 29/03/2014
- Desunto graficam. da: Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Visura catastale
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

10.080,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

- Situazione urbanistica**
- Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
- Zona urbanistica "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole
- Data verifica urbanistica 28/01/2013
- Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.

la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45571.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	4
	Particella	5107	Superficie	01.00.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 39,04
	porzione		R. agrario	€ 23,43

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dall'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15Z - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5109**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato – Bosco ceduo
	Dimensione	3.560 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

Fase del mercato immobiliare giudiziarie
Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno agricolo boschivo sul margine ovest del torrente Vrenda ed in piccola parte a prato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà e non.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 2988
Est : Torrente Vrenda
Sud : fg. 1 part. 1238
Ovest : fg. 1 part. 5107 e 892

Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo 29/03/2014
 Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	700,00 mq
Superficie catastale	Porzione AB	2.860,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
 Data verifica urbanistica 28/01/2013
 Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 13/03/2007 n.21801.1/2007 in atti dal 13/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	5109	superficie	00.07.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,81
	porzione	AA	R. agrario	€ 1,63
	Foglio	1	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	5109	superficie	00.28.60
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,95
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,89
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ra acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 16 costituito da **16A - 16B****Descrizione sintetica del Lotto**

Terreni agricoli siti a nord della strada provinciale 79 via per Luzzane e nelle vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci.

LOTTO 16A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 974**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	190 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo a prato, con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di altra proprietà. Il lotto è assoggettato al passaggio per il collegamento dei terreni a monte con quelli a valle.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 511
		Est : fg. 1 part. 548
		Sud : fg. 1 part. 512
		Ovest : fg. 1 part. 979
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno
		<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco
		<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
		<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
		<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

190,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree agricole produttive", sottoposto alla normativa dell'art. 37 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	974	superficie	00.01.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,49
	porzione		R. agrario	€ 0,44

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica**Data verifica catastale** 17/03/2014**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di ren. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Gravami	
	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 16B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 979**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	1.360 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo coltivato, con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di altra proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 515
 Est : fg. 1 part. 974
 Sud : fg. 1 part. 9765 e 977
 Ovest : fg. 1 part. 518

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 29/03/2014	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

1.360,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Aree agricole produttive", sottoposto alla normativa dell'art. 37 delle NTA del Piano delle Regole
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	28/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
 Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	979	superficie	00.13.60

	Subalterno	R. dominicale	€ 4,21
	porzione	R. agrario	€ 2,46
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica		
Data verifica catastale	17/03/2014		

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dall'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	
	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 17 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2618

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia Brescia

Comune	Sabbio Chiese
Località	Monte Corvino
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Incolto prod.
Dimensione	102.750 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare boschivo e non coltivato, sito sul monte Corvino, a sud della strada via del Bosco che conduce a Odolo. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è intercluso tra altri mappali non di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 1936 Est : fg. 1 part. 7146 e 3538 Sud : altro foglio di mappa Ovest : fg. 1 part. 4775, 4774, 4773 e 28
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 102.750,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa dell'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____
 Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolto prod.
	Sezione		Classe	U
	Particella	2618	Superficie	10.27.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 63,68
	porzione		R. agrario	€ 21,23
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
	<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	

LOTTO 18 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2780

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Rifugio San Onofrio
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Pascolo
	Dimensione	790 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione, sito nelle immediate vicinanze del rifugio San Onofrio, sulle colline a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto si presenta con una conformazione con lieve declivio ed è intercluso tra altri mappali di altra proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : altro foglio di mappa
		Est : sentiero
		Sud : fg. 1 part. F e 2783
		Ovest : fg. 1 part. 2791

Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	29/03/2014	
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	

- Criterio di misurazione**
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Visura catastale
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

790,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Piano Governo del Territorio Parte in "Ambiti destinati a servizi pubblici" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 35 e 39 delle NTA del Piano delle Regole 28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica
-------------------------------	--	---

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____
- Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Pascolo
	Sezione		Classe	U
	Particella	2780	Superficie	00.07.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,02
	porzione		R. agrario	€ 0,41
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta pascolo ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 19 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3248

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Via Canale
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Incolto produttivo
	Dimensione	390 mq

Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno incolto nell'alveo del torrente Trinolo, in parte eroso dal torrente, sito in adiacenza alla via Canale. Il lotto è interessato da elementi arborei spontanei, lasciato alla libera vegetazione ed ha una conformazione a scarpata verso il torrente.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : torrente Trinolo Est : torrente Trinolo Sud : altro foglio di mappa Ovest : altro foglio di mappa – via Canale
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

390,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Piano Governo del Territorio "Aree di non trasformabilità" 28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica
-------------------------------	--	---

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolt prod
	Sezione		Classe	U
	Particella	3248	Superficie	00.03.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,24
	porzione		R. agrario	€ 0,08
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il _____ ha acquistato dal _____ l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 20 costituito da **20A - 20B****Descrizione sintetica del Lotto**

Terreni ad uso agricolo siti in località Marzago lungo la via I° Maggio nel comune di Provaglio Val Sabbia..

LOTTO 20A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 127**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Marzago
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato e bosco
	Dimensione	2.450 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno ad uso agricolo in parte a prato ed in parte lasciato alla libera vegetazione. Il lotto ha una forma irregolare con conformazione in lieve pendenza per la parte a prato e in declivio la parte piantumata.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : via I° Maggio Est : via I° Maggio Sud : via I° Maggio e fg. 9 part. 180 Ovest : fg. 9 part. 129 e via I° Maggio
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	1.800,00 mq
	Porzione AB	650,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	31/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 13/03/2007 n.20228.1/2207 in atti dal 13/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	127	superficie	00.18.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 3,72
	porzione	AA	R. agrario	€ 3,72
	Foglio	9	Qualità	Cast Frutto
	Sezione		Classe	U
	Particella	127	superficie	00.06.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,01
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,27
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
si fa presente l'incongruenza della proprietà in visura

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il 18 gennaio 2000 (den. n.42 vol 502 reg.ta a alb il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il _____ ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

- | | | | |
|--|--|-----|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 | |
| | | | Si fa presente l'incongruenza in visura storica |
| Condizioni limitanti | <input type="checkbox"/> Usufrutto | | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 20B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 129

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Marzago
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	1.290 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno agricolo a prato con una forma irregolare e conformazione in lieve pendenza.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : 1° Maggio
Est : fg. 9 part. 127
Sud : fg. 9 part. 127
Ovest : 1° Maggio

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 04/05/2014	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 1.290,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	31/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	129	superficie	00.12.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 5,00

porzione R. agrario € 3,00
Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica
Data verifica catastale 23/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 si fa presente l'incongruenza della proprietà in visura

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il 18 gennaio 2000 (den. n.42 vol 502 reg.ta aSalò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1
Si fa presente l'incongruenza in visura storica |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 21 costituito da 21A - 21B - 21C

Descrizione sintetica del Lotto

Terreno e fabbricato rurale sul monte Colmo, ad nord/ovest rispetto ai piccoli centri abitati del comune di Provaglio Val Sabbia.

LOTTO 21A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 1703**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Monte Colmo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	5.600 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno montano boschivo, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione irregolare, in declivio e intercluso tra altri mappali.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 9 part. 248, 2204 e 1702
Est : fg. 9 part. 248, 2204, 1702 e 249
Sud : fg. 9 part. 1553, 1716, 1552 e 249
Ovest : fg. 9 part. 1553, 1716, 1552 e 3097

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 04/05/2014

Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

5.600,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Ambito agro-silvo-pastorale: boschi"
<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	31/01/2013
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.44423.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	1703	superficie	00.56.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 17,35
	porzione		R. agrario	€ 10,12
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- si fa presente l'incongruenza della proprietà in visura
e la coltura che risulta seminativo ma in realtà è bosco

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il 18 gennaio 2000 (den. n. 42 vol 502 reg.ta a Salò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il _____ ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub. 1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1 (incongruenza in visura storica)
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pign. immobile

LOTTO 21B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 1702

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Monte Colmo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Fabbricato rurale
	Indirizzo	Via Monte Colmo
	Caratteristiche generali	Fabbricato rurale
	Dimensione unità	Piccolo fabbricato
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Immobile è inserito in un fabbricato rurale diroccato e non agibile, costituito da due unità (sub.1 in oggetto e sub.2 non oggetto e di altra proprietà), raggiungibile da una strada vicinale che si stacca ad ovest della via Monte Colmo. L'unità è disposta su due piani fuori terra, non presenta la copertura perchè crollata e necessita di un intervento di ristrutturazione totale, pur avendo trovato una pratica edilizia del 2004 per l'autorizzazione dei lavori, ma mai iniziati.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 9 part. 2204
		Est : fg. 9 part. 2204
		Sud : fg. 9 part. 1702 sub. 2
		Ovest : fg. 9 part. 2204

Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
		<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore

- Data del sopralluogo 04/05/2014
- Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

65,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Anno di costruzione / ricostruzione totale** fabbricato anteriore al 01-09-1967
 fabbricato successivo al 01-09-1967
- Titoli autorizzativi esaminati** Elenco Documentazione visionata Fonte document. visionata Data verifica urbanistica
- Situazione urbanistica** Strumento urbanistico Zona urbanistica Data verifica urbanistica Documentazione visionata
- Permesso Costruire 1059 del 26/10/2004
P.C. completo di elaborati grafici
Ufficio Tecnico di Provaglio Val Sabbia
31/01/2013
Piano Governo del Territorio
" Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
31/01/2013
Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla variazione d'ufficio del 21/06/1978 n.10880.900/1978 in atti dal 07/10/1995.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	PORZ DI FR
	Sezione		Classe	
	Particella	1702	superficie	00.00.00
	Subalterno	1	R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
il fabbricato rurale non è stato portato al catasto fabbricati e quindi è ancora al catasto terreni.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il 18 gennaio 2000 (den. n.42 vol 502 reg.ta aSalò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30.

- | | | |
|--|--|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| Condizioni limitanti | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Monte Colmo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

Caratteristiche generali	Terreno - corte fabbricato rurale
Dimensione	160 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Area pertinenziale al fabbricato rurale distinto al mappale 1702 subalterno 1 di proprietà. Il lotto si presenta con una forma irregolare e con una conformazione pianeggiante.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 9 part. 248 Est : fg. 9 part. 248 Sud : fg. 9 part. 148 e 1702 Ovest : fg. 9 part. 248
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 160,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	31/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dal frazionamento n.2152 in atti dal 04/06/1990.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	FU D ACCERT
	Sezione		Classe	
	Particella	2204	superficie	00.01.60
	Subalterno	1	R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta fabbricato da accertare

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il 18 gennaio 2000 (den. n.42 vol 502 reg.ta aSalò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il _____ ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il _____ ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

tipo di contratto

estremi registrazione

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 22 - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 30

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Marzago
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	4.560 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare boschivo, sito in località Marzago. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è intercluso tra altri mappali non di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 9 part. 31 e 18
Est : fg. 9 part. 2663
Sud : fg. 9 part. 13, 27 e 2665
Ovest : fg. 9 part. 13

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	04/05/2014	
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

4.560,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	"Ambito agro-silvo-pastorale: boschi"
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	31/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	30	superficie	00.45.60
	Subalterno		R. dominicale	€ 3,30
	porzione		R. agrario	€ 1,18
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30.

	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	1/1
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
Condizioni limitanti	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesì
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 23 costituito da 23A - 23B

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni montani boschivi siti sul Monte Colmo, raggiungibili dalla strada vicinale di Noere, che si stacca ad ovest sulla via Monte Colmo

LOTTO 23A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALÈ 59

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Monte Colmo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Incolto produttivo
	Dimensione	9.710 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno montano incolto, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione, di forma irregolare e in pendio.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 9 part. 19, 2689 e 1550
Est : fg. 9 part. 3174
Sud : Strada vicinale di Noere
Ovest : Strada vicinale di Noere

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

9.710,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	31/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Aibo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:
- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dal frazionamento del 10/12/1986 n.7573.900/11986 in atti dal 07/10/1995.

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Qualità Incolt prod

	Sezione		Classe	1
	Particella	59	superficie	00.97.10
	Subalterno		R. dominicale	€ 6,02
	porzione		R. agrario	€ 2,01
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il _____ ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	12/168
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 23B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 64

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia

Località	Monte Colmo
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
Dimensione	27.942 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno boschivo montano di forma irregolare e in pendio.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : Strada vicinale di Noere
Est : Strada vicinale di Noere
Sud : altro figlio di mappa
Ovest : fg. 9 part. 1462 e altro mappale

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 04/05/2014

Desunto graficam. da: Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Visura catastale

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

27.942,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
 Zona urbanistica Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"

Data verifica urbanistica 31/01/2013

Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** urbanistica dell'immobile.
 la **NON REGOLARITÀ** urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dal Tipo mappale del 05/04/1995 n.23675.1/1995 in atti dal 14/06/2004 (protocollo n. BS0198687).

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	64	superficie	02.79.42
	Subalterno		R. dominicale	€ 28,86
	porzione		R. agrario	€ 8,66

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 23/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **GEOM MAURIZIO FACONDO**, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il _____ ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30.

Condizioni limitanti	<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	12/168
	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Nuda proprietà
	<input type="checkbox"/> Servitù	<input type="checkbox"/> Vincoli
	<input type="checkbox"/> Oneri	<input type="checkbox"/> Pesi
	<input type="checkbox"/> Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	<input checked="" type="checkbox"/> Libero	
	<input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> tipo di contratto
		<input type="checkbox"/> estremi registrazione
		<input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pign. immobile

LOTTO 24 costituito da **24A - 24B - 24C - 24D****Descrizione sintetica del Lotto**

Terreni boschivi siti sul versante a nord della località Selvapiana, ad un'altezza di circa m.800 sul livello del mare, nel comune di Villanuova sul Clisi.

LOTTO 24A - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 364**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	66.700 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno montano boschivo in pendio, di forma irregolare, raggiungibile dalla strada consorziale che si stacca a sud dalla strada Località Monte Magno.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : confine comunale – strada consorziale Est : fg. 9 part. 1002 Sud : fg. 9 part. 892 Ovest : confine comunale
----------------	---------------------------	---

Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	04/05/2014	
		<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione		<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	
		<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda	
		<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

66.700,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Aree di salvaguardia
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	30/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	364	superficie	06.67.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 103,34
	porzione		R. agrario	€ 6,89
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 26 agosto 2003 ai nn. 6062/4098 relativa a decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con il quale il _____ ha acquistato dal _____ la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al _____ spetta la piena proprietà, in quanto successivamente la Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 riportava che: *dispone la divisione in natura dei beni in comunione attribuendo al _____ i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuario Pradaglio partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

- | | | |
|--|--|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1 |
| Condizioni limitanti | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 24B - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 892

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	113.850 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno montano boschivo in pendio, di forma irregolare, raggiungibile dalla strada consorziale che si stacca a sud dalla strada Località Monte Magno.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 9 part. 364 e 1002
		Est : fg. 9 part. 899
		Sud : confine comunale
		Ovest : confine comunale

- Consistenza**
- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 04/05/2014
- Desunto graficam. da:
- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Visura catastale
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

113.850,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Situazione urbanistica**
- Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
- Zona urbanistica Aree di salvaguardia
- Data verifica urbanistica 30/01/2013
- Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	892	superficie	11.38.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 176,40
	porzione		R. agrario	€ 11,76
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 26 agosto 2003 ai nn. 6062/4098 relativa a decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con il quale i _____ ha acquistato dai _____ la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al _____ spetta la piena proprietà, in quanto successivamente la Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 riportava che: *dispone la divisione in natura dei beni in comunione attribuendo al _____ i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuario Pradaglio partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

Quota di proprietà 1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1

Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù Vincoli

Oneri Pesì

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato da tipo di contratto

soggetti diversi dall'esecutato estremi registrazione

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 24C - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 899

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana

Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
Dimensione	60.080 mq
Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno montano boschivo in pendio, di forma irregolare, raggiungibile dalla strada consorziale che si stacca a sud dalla strada Località Monte Magno.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 9 part. 1002 e 896 Est : fg. 9 part. 893 Sud : confine comunale Ovest : fg. 9 part. 892
Consistenza	<input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Diretto in loco <input type="checkbox"/> Estratto mappa <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) <input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		<input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 60.080,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Piano Governo del Territorio Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica" 30/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica
-------------------------------	--	---

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	899	superficie	06.00.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 93,09
	porzione		R. agrario	€ 6,21
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 26 agosto 2003 ai nn. 6062/4098 relativa a decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con il quale il _____ ha acquistato dal _____ la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al _____ spetta la piena proprietà, in quanto successivamente la Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 riportava che: *dispone la divisione in natura dei beni in comunione attribuendo al _____ i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuario Pradaglio partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1 |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesi |
| <input type="checkbox"/> Gravami | |

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

tipo di contratto

estremi registrazione

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 24D - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 1002

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	59.570 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno montano boschivo in pendio, di forma irregolare, raggiungibile dalla strada consorziale che si stacca a sud dalla strada Località Monte Magno.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : confine comunale – strada consorziale
Est : fg. 9 part. 896
Sud : fg. 9 part. 892 e 899
Ovest : fg. 9 part. 364

Consistenza

<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno	<input type="checkbox"/> Solo esterno
	<input type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	04/05/2014	
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficam. da:	<input type="checkbox"/> Estratto mappa	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Visura catastale	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda	

- SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

59.570,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	<input checked="" type="checkbox"/> Zona urbanistica	Aree di salvaguardia
	<input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica	30/01/2013
	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
 la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché _____ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	1002	superficie	05.95.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 92,30
	porzione		R. agrario	€ 6,15

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 22/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 26 agosto 2003 ai nn. 6062/4098 relativa a decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con il quale _____ ha acquistato dal _____ la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al _____ spetta la piena proprietà, in quanto successivamente la Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 riportava che: *dispone la divisione in natura dei beni in comunione attribuendo al _____ i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuario Pradaglio partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | 1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1 |
| | <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà |
| | <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli |
| | <input type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> Pesì |
| | <input type="checkbox"/> Gravami | |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | <input checked="" type="checkbox"/> Libero | |
| | <input type="checkbox"/> Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | <input type="checkbox"/> tipo di contratto |
| | | <input type="checkbox"/> estremi registrazione |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

1.4 Formalità pregiudizievoli

Risultano, a carico degli immobili in oggetto, alla data del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Immobili proprietà**Pignoramento del 13/03/2012**

- 1) Ipoteca volontaria di Lire 360.000.000 iscritta il 16 aprile 1997 ai nn.12168/2096 contro la società a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Agricola Mantovana con atto ai rogiti notaio Grasso Biondi Luigi del 24 marzo 1997 n.71968/9047 di rep. che grava tra l'altro sui **mapp. 50 e 157** del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di **Ghedi**. Domicilio ipotecario eletto in Mantova, via V. Emanuele II n.30.
- 2) Trascrizione di domanda giudiziale in data 18 febbraio 1998 ai nn.4750/3412 contro la società a favore dei per Riscatto Immobili Tribunale di Brescia del 3 febbraio 1998 n.7 di rep. che grava tra l'altro anche sui terreni di cui ai **mapp. 50 e 157** del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di **Ghedi**.
- 3) Trascrizione di domanda giudiziale in data 30 dicembre 1998 ai nn.43840/28799 contro la società a favore del per Dichiarazione di annullamento di atti Tribunale di Brescia del 15 dicembre 1998 n.18694 di rep. che grava tra l'altro anche sui terreni di cui ai **mapp. 50 e 157** del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di **Ghedi**.
- 4) Ipoteca volontaria di Lire 400.000.000 iscritta il 28 gennaio 1999 ai nn.2452/573 contro la società a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti notaio Grasso Biondi Luigi del 18 gennaio 1999 n.77757 di rep. che grava sui mapp. 8639 subb.8, 5 e 4 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**, corrispondenti agli attuali **mapp. 119 subb.3, 4 e 5** del foglio NCT/24. Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi n.16.
- 5) Ipoteca volontaria di Euro 1.190.000,00 iscritta il 21 aprile 2004 ai nn.19796/4472 contro la società a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti notaio Zichichi C. del 1 aprile 2004 n. 70170/8550 di rep. che grava sui **mapp. 932 subb.4, 5 e 7** del foglio NCT/33 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**. Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi n.16.
- 6) Ipoteca volontaria di Euro 680.000,00 iscritta il 21 maggio 2008 ai nn.23336/5437 contro la società a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti notaio Zichichi C. del 8 maggio 2008 n. 89282/13900 di rep. che grava sui **mapp. 932 subb.4, 5 e 7** del foglio NCT/33 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi** Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi n.16.
- 7) Ipoteca giudiziale di Euro 300.000,00 iscritta il 30 ottobre 2009 ai nn.45681/10406 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 20 marzo 2009 n.2545/2 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia contro la società che grava sugli immobili di cui ai **mapp. 932 subb. 4, 5 e 7** del foglio NCT/33, mapp. 8639 subb. 8, 5 e 4 del foglio 40 (corrispondenti agli attuali **mapp.119 subb.3, 4 e 5** del foglio NCT/24), **mapp. 50 subb.1, 2 e 3** del foglio NCT/13 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**. Si precisa che é stata iscritta in estensione alla nota presentata in data 9 2 aprile 2009 ai nn. 15359/2857. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

OSSERVAZIONI

- Trascrizione di domanda giudiziale in data 5 luglio 2006 ai nn.36242/21411 derivante da azione di rivendicazione Corte di Appello di Brescia del 16 marzo 2006 n. 3923 di rep.

Immobili proprietà

Pignoramento del 13/03/2012

1) Pignoramento trascritto il 24 gennaio 2007 ai nn.3916/2299 a favore del signor Rodella Antonio contro Marchesi Giacomo gravante la piena proprietà del **mapp. 8478 sub.3** e del **mapp. 8800 sub.5** del foglio 32 del Comune di **Ghedi**.

2) Ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2008 ai nn.23335/5436 contro il _____ a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti del Notaio Zichichi del 8 maggio 2008 n.89279/13899 di rep. che grava sui seguenti immobili:

Comune di **Ghedi**

- Catasto Fabbricati foglio NCT/30 - **mapp.88 sub.3**
- Catasto Fabbricati foglio NCT/29 - **mapp. 312 subb.6 e 7**
- Catasto Terreni foglio 24 - **mapp. 40 e 41**

Comune di **Gottolengo**

- Catasto Terreni foglio 16 - **mapp. 13**
- Catasto Terreni foglio 6 **mapp. 23 e 36**

Domicilio ipotecario eletto Sondrio, piazza Garibaldi n.16.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 24 marzo 2009 ai nn.12239/2147 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 19 marzo 2009 n. 2484 di rep. a favore della Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo società cooperativa a responsabilità limitata contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Fabbricati con i **mapp. 312 subb.6 e 7** foglio 29, **mapp. 88 sub.3** foglio 30 Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**; nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp.13** foglio16; nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Leno, via Garibaldi 25.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 9 aprile 2009 ai nn.15359/2857 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 20 marzo 2009 n. 2545 di rep. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Fabbricati con i **mapp. 312 subb.6 e 7** foglio 29, **mapp. 88 sub.3** foglio 30, Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp.13** foglio 16, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 9 aprile 2009 ai nn.15360/2858 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 20 marzo 2009 n. 2545 di rep. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Fabbricati con i **mapp. 312 subb.6 e 7** foglio 29, **mapp. 88 sub.3** foglio 30, Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp.13** foglio 16, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

6) Ipoteca legale iscritta in data 28 aprile 2009 ai nn.17885/3466 _____ in l forza di atto amministrativo in data 23 aprile 2009 n.5844/22 di rep. a favore di Equitalia Esatri spa che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia n.49.

7) Ipoteca legale iscritta in data 29 aprile 2009 ai nn.18132/3550 contrc _____ in forza di atto amministrativo in data 21 aprile 2009 n.6083/22 di rep. a favore di Equitalia Esatri spa che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia n.49.

8) Ipoteca giudiziale iscritta in data 14 ottobre 2009 ai nn.43010I9746 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 5 ottobre 2009 n.7616 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 761, 762 e 763**; Catasto Fabbricati foglio NCT/29 **mapp. 312 subb.6 e 7 e mapp. 88 sub.3** foglio NCT/30; nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp. 13** foglio 16; nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino n.55 Avv. Gasparini F.

9) Ipoteca giudiziale iscritta in data 10 novembre 2009 ai nn.47223110789 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 21 ottobre 2009 n.8131 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 761, 762 e 763** Catasto Fabbricati foglio NCT/29 **mapp. 312 subb.6 e 7 e mapp. 88 sub.3** foglio NCT/30 nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp. 13** foglio 16, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 28**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino n.55 Avv. Gasparini F.

10) Ipoteca giudiziale iscritta in data 7 giugno 2010 ai nn.23485/5938 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona in data 24 aprile 2010 n.4667 di rep. a favore della Veneto Banca SPA contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di Ghedi Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 761, 762 e 763** Catasto Fabbricati foglio NCT/29 **mapp. 312 subb.6 e 7 e mapp. 88** sub.3 foglio NCT/30, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp. 13** foglio 16, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89 e nel Comune di **Ghedi** quota di 1/3 degli immobili individuati al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 288, 289 e 290**

11) Ipoteca giudiziale iscritta in data 7 giugno 2011 ai nn.23971/5243 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza in data 13 maggio 2010 n.1645 di rep. a favore della società _____ con sede in Monticelli D'Ongina (PC) contro il _____ che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 761, 762 e 763**; Catasto Fabbricati foglio NCT/29 **mapp. 312 subb.6 e 7**; nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, **mapp. 13** foglio 16; nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp. 288 - 289 e 290** (che derivano dal mapp. 28 che a seguito di frazionamento ha generato i mapp. 288, 289 e 290). Domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Lidia Corrado Via Bassanine 29 Monticelli D'Ongina (Piacenza)

OSSERVAZIONI

- Il pignoramento risulta trascritto il 13 marzo 2012 a carico del mapp.41 del foglio 24 del Comune di Ghedi che, tuttavia, già dal 25 maggio 2009 è stato frazionato originando i mapp.761, 762, 763.

- Il pignoramento risulta trascritto il 13 marzo 2012 a carico di 1/3 del mapp. 28 del foglio 1 del Comune di Ghedi che, tuttavia, già dal 17 febbraio 2010 e dal 3 agosto 2011 è stato frazionato originando i mapp. 288, 290, 325 e 326.

- Non risulta cancellata l'ipoteca legale iscritta il 1 ottobre 2001 ai nn.35893/8367 a favore di _____ a carico della quota di 1/3 del mapp. 28 del foglio 1 del Comune di Ghedi di _____ nonostante tale quota sia

stata trasferita al _____ con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003.

- Non risulta cancellata la trascrizione del 2 dicembre 1998 ai nn.40129/26205 relativa a pignoramento immobiliare aravante il mapp. 3839 sub.27 del foglio 26 (ora mapp. 330 sub,27 del foglio NCT/89) a carico di _____ nonostante l'immobile sia stato trasferito a _____ con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 26 settembre 2001.

- L'atto di compravendita ai rogiti del notaio C. Zichichi é stato trascritto per l'intero a favore di _____ per 12/120 e contro _____ per 27/120 ciascuno; la successione di _____ é stata trascritta per 7/24 contro e per 7/120 ciascuno a favore dei signori _____

Immobili proprietà sig.

Pignoramento del 20/03/2012

1) Domanda Divisione Giudiziale trascritta il 27 ottobre 2000 ai nn. 6115/4198 a favore di ' S.R.L." contrc _____ per la quota di 1/12 di piena proprietà la quale colpisce i mapp. 364, 892, 899 e 1002 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Villanuova sul Clisi;

2) Ipoteca volontaria iscritta il 10 gennaio 2007 ai nn.259/49 contro il signor _____ a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca del Garda - Garda Banck SPA con atto ai rogiti del Notaio C. Zichichi del 27 dicembre 2006 n.85686/11959 di rep. che grava sulla intera proprietà degli immobili in Comune di **Sabbio Chiese** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 25 **mapp. 161** e nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248: 5104, 5107, 5109 e 3147.** Domicilio ipotecario eletto in Verona, via Fermi n.4

3) Pignoramento trascritto il 10 aprile 2007 ai nn.2817/1754 a favore della società _____ contro _____ gravante la piena proprietà dei **mapp. 364, 892, 899 e 1002** del foglio 9 Catasto Terreni del Comune di **Villanuova sul Clisi**.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 25 marzo 2009 ai nn.2000/314 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 19 marzo 2009 n. 2484 di rep. a favore della Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo società cooperativa a responsabilità limitata contro il _____, che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Sabbio Chiese** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 25 **mapp. 161** e nel Catasto terreni al i foglio1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536,538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147** e nel **Catasto Terreni mapp. 533, 5099, 529, 2838** del foglio 1, sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 30, 1702 sub.1, 2204, 127, 129 e 1703**, sulla quota di 78/1008 degli immobili nel Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2335 e nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 59 e 64**, sulla quota di 1/168 dell'immobile in Comune di Provaglio Val Sabbia individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2492 e sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 mapp. 1993 sub.4 e 4023. Domicilio ipotecario eletto in Leno, via Garibaldi 25

5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2009 ai nn.2517/410 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 20 marzo 2009 n. 2545 di rep. a favore della Banca di credito Cooperativo di Verolavecchia contro il _____ che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Sabbio Chiese**, **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147** e nel Catasto Terreni **mapp. 533, 5099,**

529 e 2838 del foglio 1; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 127, 129, 1703, 30, 1702 sub.1, 2204**; sulla quota di 12/168 degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 59 e 64**; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di **Villanuova sul Clisi** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp.364, 892, 899 e 1002**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

6) Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2009 ai nn.2518/411 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 20 marzo 2009 n. 2545 di rep. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia contro il
che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comuni di **Sabbio Chiese**, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147** e nel Catasto Terreni **mapp. 533, 5099, 529 e 2838** del foglio 1; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 127, 129, 1703, 30, 1702 sub.1, 2204**; sulla quota di 12/168 degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 59 e 64**; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di **Villanuova sul Clisi** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 364, 892, 899 e 1002**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

7) Ipoteca giudiziale iscritta in data 16 ottobre 2009 ai nn.6991/1340 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 5 ottobre 2009 n. 7616 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il
che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Sabbio Chiese**, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147** e nel Catasto Terreni **mapp. 533, 5099, 529, 2838** del foglio 1; intera piena proprietà dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati con il **mapp. 161** del foglio 25; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di **Sabbio Chiese** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 **mapp. 1993 sub.4 e 4023**; sulla quota di 78/1000 degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 **mapp. 2335 e 2492** e nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 59 e 64**; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Villanuova sul Clisi** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 364, 892, 899 e 1002**; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 127, 129, 1703, 30, 1702 sub.1 e 2204**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino 55 - Avv. Gasparini F.

8) Ipoteca giudiziale iscritta in data 11 novembre 2009 ai nn.7714/1473 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 21 ottobre 2009 n. 8131 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il
che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Sabbio Chiese**, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147** e nel Catasto Terreni **mapp. 533, 5099, 529, 2838** del foglio 1; intera piena proprietà individuato nel Catasto Fabbricati il **mapp. 161** del foglio 25; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di **Sabbio Chiese** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 **mapp. 1993 sub.4 e 4023**; sulla quota di 78/1000 degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 **mapp. 2335 e 2492** e nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp.59 e 64**; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Villanuova sul Clisi** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 364, 892, 899 e 1002**; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp.127, 129, 1703, 30 e 1702 sub.1 e 2204**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino 55 - Avv. Gasparini F.

9) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12 maggio 2010 ai nn.3323/697 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona in data 29 aprile 2010 n.4667 di rep. a favore della Banca Veneto Banca SPA contro il
che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Sabbio Chiese**, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 **mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539,**

568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni **mapp. 533, 5099, 529, 2838** del foglio 1; intera piena proprietà dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati con il **mapp. 161** del foglio 25; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 127, 129, 1703, 30 e 1702 sub.1 e 2204**; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 mapp. 1993 sub.4 - 4023; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di **Villanuova sul Clisi** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 364 - 892 - 899 e 1002**; sulla quota di 12/168 degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2335 e 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 **mapp. 59 e 64**.

10) Ipoteca giudiziale iscritta in data 16 giugno 2011 ai nn.3706/725 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza in data 13 maggio 2010 n.1645 di rep. a favore della società _____ contro il _____ che grava l'intera piena proprietà sugli immobili individuati nei Comuni di **Sabbio Chiese** Catasto Fabbricati foglio 25 **mapp. 9047 subb.1-2-3-4-5-6 e 7 - mapp. 161**, Catasto terreni foglio 1 **mapp. 533 - 5099 - 529 - 2838 - 159398 - 411 - 470 - 473 - 484 - 485 - 487 - 490 - 536 - 537 - 538 - 539 - 568 - 639 - 892 - 974 - 979 - 996 -1000 -1222 -1223 - 2618 -2780 - 3147 - 3148 -3149 - 3150 - 5104 - 5107 - 5109** - Comune di **Provaglio Val Sabbia** Catasto Terreni foglio 9 **mapp. 127 -129 -1703 - 30 -1702 e 2204**; la quota 12/168 di piena proprietà sugli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** foglio 9 **mapp. 59 e 64**.

11) Pignoramento trascritto il 23 giugno 2011 ai nn. 3853/2527 a favore della società _____ gravante l'intera piena proprietà dei **mapp. 9047 subb.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7** del Catasto Fabbricati del Comune di **Sabbio Chiese**.

OSSERVAZIONI

- Servitù ENEL trascritta il 25 febbraio 1985 ai nn. 693/576 a carico dei **mapp. 533** e 530 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di **Sabbio Chiese**;
- Vincolo di destinazione a carico dei mapp. 160 e 1499 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di **Sabbio Chiese**, trascritto il 10 ottobre 2005 ai nn. 7660/4749.

2.1 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

Il valore di **vendita forzata** (valore di realizzo) 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."

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

- SI.
- NO. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Criterio di valutazione

Nel presente rapporto di valutazione il procedimento applicato per il "**più probabile valore in libero mercato**" è la stima monoparametrica, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili riferito all'unità di superficie. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nell'impiego di un unico parametro e di una relazione specifica, in termini elementari il prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile. Il prezzo unitario è un prezzo medio tra le indagini di mercato reperite tra gli operatori del settore, le pubblicazioni periodiche della Borsa Immobiliare di Brescia, le quotazioni OMI dell'agenzia delle Entrate e i Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia annualità 2013.

2.2 Valori di stima

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in oggetto, della loro consistenza superficiale, volumetrica e strutturale, dello stato di conservazione e delle finiture, pertinenze e accessori, della destinazione d'uso, sulla scorta delle notizie e dalla documentazione tecnica consultata e sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti, nonché della fase di recessione del mercato immobiliare e di tutte le argomentazioni e considerazioni più sopra svolte, nonché del valore intrinseco ed estrinseco del bene di cui trattasi, si ritiene che il più probabile valore in libero mercato ed il valore di realizzo da attribuirsi ai medesimi lotti nel mese di maggio 2014 sia di:

LOTTO 1 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 1A - Foglio 33 - Mappale 932 - Subalterno 4

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Magazzino e quota parte area	172,55	300,00	
VALORE DI MERCATO			€ 51.000
VALORE DI REALIZZO			€ 41.000

LOTTO 1B - Foglio 33 - Mappale 932 - Subalterno 5

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Uffici	237,88	900,00	
VALORE DI MERCATO			€ 214.000
VALORE DI REALIZZO			€ 171.000

LOTTO 1C - Foglio 33 - Mappale 932 - Subalterno 7			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Fabbricato industriale	1.087,00	300,00	
			VALORE DI MERCATO
			€. 326.000
			VALORE DI REALIZZO
			€. 260.000
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1 - PROPRIETA' 1/1			€. 592.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 1 - PROPRIETA' 1/1			€. 472.000

LOTTO 2 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 2A - Foglio 24 - Mappale 119 - Subalterno 5 - Ex Foglio 40 - Mappale 8639 - Subalterno 8			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Ripostiglio e sottotetto	45,72	650,00	
			VALORE DI MERCATO
			€. 29.000
			VALORE DI REALIZZO
			€. 24.000

LOTTO 2B - Foglio 24 - Mappale 119 - Subalterno 4 - Ex Foglio 40 - Mappale 8639 - Subalterno 5			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Autorimessa	7,60	650,00	
			VALORE DI MERCATO
			€. 5.000
			VALORE DI REALIZZO
			€. 4.000

LOTTO 2C - Foglio 24 - Mappale 119 - Subalterno 3 - Ex Foglio 40 - Mappale 8639 - Subalterno 4			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Appartamento	139,99	650,00	
			VALORE DI MERCATO
			€. 91.000
			VALORE DI REALIZZO
			€. 77.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2 - PROPRIETA' 1/1			€. 125.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 2 - PROPRIETA' 1/1			€. 105.000

LOTTO 3 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 3A - Foglio 13 - Mappale 50 - Subalterno 1			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Appartamento	153,15	900,00	
			VALORE DI MERCATO
			€. 137.000
			VALORE DI REALIZZO
			€. 109.000

LOTTO 3B - Foglio 13 - Mappale 50 - Subalterno 2			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Appartamento	211,79	600,00	
VALORE DI MERCATO			€. 127.000
VALORE DI REALIZZO			€. 101.000

LOTTO 3C - Foglio 13 - Mappale 50 - Subalterno 3			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Magazzini / Depositi	409,77	350,00	
VALORE DI MERCATO			€. 143.000
VALORE DI REALIZZO			€. 114.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 3 - PROPRIETA' 1/1			€. 407.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 3 - PROPRIETA' 1/1			€. 324.000

LOTTO 4 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 4A - Foglio 29 - Mappale 312 - Subalterno 6			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Appartamento	42,63	1.200,00	
VALORE DI MERCATO			€. 51.000
VALORE DI REALIZZO			€. 43.000

LOTTO 4B - Foglio 29 - Mappale 312 - Subalterno 7			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Appartamento	48,73	1.200,00	
VALORE DI MERCATO			€. 58.000
VALORE DI REALIZZO			€. 49.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 4 - PROPRIETA' 1/1			€. 109.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 4 - PROPRIETA' 1/1			€. 92.000

LOTTO 5 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 5 - Foglio 30 - Mappale 88 - Subalterno 3			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Appartamento	116,71	1.000,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 5 - PROPRIETA' 1/1			€. 116.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 5 - PROPRIETA' 1/1			€. 98.000

LOTTO 6 - Comune di GHEDI - TERRENI

Regione agraria 14A pianura bresciana orientale

LOTTO 6A - Foglio 24 - Mappale 40

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo	3.430,00	11,00	
VALORE DI MERCATO			€. 38.000
VALORE DI REALIZZO			€. 30.000

LOTTO 6B - Foglio 24 - Mappali 761 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo	3.457,00	11,00	
VALORE DI MERCATO			€. 38.000
VALORE DI REALIZZO			€. 30.000

LOTTO 6C - Foglio 24 - Mappali 762 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo (strada)	129,00	0	
VALORE DI MERCATO			STRADA
VALORE DI REALIZZO			STRADA

LOTTO 6D - Foglio 24 - Mappali 763 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo (area verde)	129,00	0	
VALORE DI MERCATO			STRADA
VALORE DI REALIZZO			STRADA

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 6 - PROPRIETA' 1/1	€. 76.000
--	------------------

TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 6 - PROPRIETA' 1/1	€. 60.000
---	------------------

LOTTO 7 - Comune di GOTTOLENGO - TERRENI

Regione agraria 14C pianura bresciana orientale

LOTTO 7A - Foglio 6 - Mappale 36

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo (piazze)	380,00	7,00	
VALORE DI MERCATO			€. 2.600
VALORE DI REALIZZO			€. 2.100

LOTTO 7B - Foglio 6 - Mappali 23

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
FU di accert. (piazze)	105,00	7,00	
VALORE DI MERCATO			€. 700
VALORE DI REALIZZO			€. 600

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 7 - PROPRIETA' 1/1	€. 3.300
--	-----------------

TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 7 - PROPRIETA' 1/1	€. 2.700
---	-----------------

LOTTO 8 - Comune di GOTTOLENGO - TERRENI
 Regione agraria 14C pianura bresciana orientale

LOTTO 8 - Foglio 16 - Mappale 13

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo	6.880,00	7,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 8 - PROPRIETA' 1/1			€. 48.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 8 - PROPRIETA' 1/1			€. 38.000

LOTTO 9 - Comune di BRESCIA - FABBRICATO

LOTTO 9 - Foglio 89 - Mappale 330 - Subalterno 27

Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Autorimessa	12,00	700,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 9 - PROPRIETA' 1/1			€. 8.400
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 9 - PROPRIETA' 1/1			€. 6.700

LOTTO 10 - Comune di GHEDI - TERRENI
 Regione agraria 14A pianura bresciana orientale

LOTTO 10A - Foglio 1 - Mappali 288 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo	1.473,00	9,00	1 / 3
VALORE DI MERCATO			€. 4.500
VALORE DI REALIZZO			€. 3.600

LOTTO 10B - Foglio 1 - Mappali 325 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo (strada)	5.858,00	0	1 / 3
VALORE DI MERCATO			STRADA
VALORE DI REALIZZO			STRADA

LOTTO 10C - Foglio 1 - Mappali 326 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo (strada)	149,00	0	1 / 3
VALORE DI MERCATO			STRADA
VALORE DI REALIZZO			STRADA

LOTTO 10D - Foglio 1 - Mappali 290 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Terreno Seminativo irriguo	1.200,00	9,00	1 / 3
VALORE DI MERCATO			€. 3.600
VALORE DI REALIZZO			€. 2.900
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 10 - PROPRIETA' 1/3			€. 8.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 10 - PROPRIETA' 1/3			€. 6.500

LOTTO 11 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI			
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia			

LOTTO 11A - Foglio 1 - Mappali 533			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	920,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€. 2.300
VALORE DI REALIZZO			€. 1.900

LOTTO 11B - Foglio 1 - Mappali 5099			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	210,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€. 500
VALORE DI REALIZZO			€. 400

LOTTO 11C - Foglio 1 - Mappali 536			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	3.770,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€. 9.500
VALORE DI REALIZZO			€. 7.600

LOTTO 11D - Foglio 1 - Mappali 568			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	5.070,00	1,30	
VALORE DI MERCATO			€. 6.600
VALORE DI REALIZZO			€. 5.300

LOTTO 11E - Foglio 1 - Mappali 5104			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	360,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€. 900
VALORE DI REALIZZO			€. 700

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 11 - PROPRIETA' 1/1			€. 19.800
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 11 - PROPRIETA' 1/1			€. 15.900

LOTTO 12 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENO
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 529

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	840,00	4,50	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 12 - PROPRIETA' 1/1			€. 3.800
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 12 - PROPRIETA' 1/1			€. 3.000

LOTTO 13 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENO
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 2838

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	1.390,00	4,50	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 13 - PROPRIETA' 1/1			€. 6.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 13 - PROPRIETA' 1/1			€. 5.000

LOTTO 14 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 14A - Foglio 1 - Mappali 159

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo (corte pavimentata)	370,00	20,00	
VALORE DI MERCATO			€. 7.000
VALORE DI REALIZZO			€. 5.600

LOTTO 14B - C - Foglio 1 - EX Mappali 160 - 1499 ORA Mappale 9047 - E.I. 768/2011

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Fabbricato			E.I. 768/2011
VALORE DI MERCATO			E.I. 768/2011
VALORE DI REALIZZO			E.I. 768/2011

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 14 - PROPRIETA' 1/1			€. 7.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 14 - PROPRIETA' 1/1			€. 5.600

LOTTO 15 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 15A - Foglio 1 - Mappali 398

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo - AA	700,00	4,50	
Prato - AB	180,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 3.800
VALORE DI REALIZZO			€. 3.000

LOTTO 15B - Foglio 1 - Mappali 411

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	2.900,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€. 13.000
VALORE DI REALIZZO			€. 10.000

LOTTO 15C - Foglio 1 - Mappali 470

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE DI MERCATO
Seminativo	9.510,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€. 43.000
VALORE DI REALIZZO			€. 34.000

LOTTO 15D - Foglio 1 - Mappali 473

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	6.120,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€. 27.000
VALORE DI REALIZZO			€. 21.000

LOTTO 15E - Foglio 1 - Mappali 484

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo (vegetaz. spontanea)	3.970,00	3,00	
VALORE DI MERCATO			€. 12.000
VALORE DI REALIZZO			€. 9.600

LOTTO 15F - Foglio 1 - Mappali 485

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	8.000,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 28.000
VALORE DI REALIZZO			€. 22.000

LOTTO 15G - Foglio 1 - Mappali 487

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato - AA	1.100,00	3,50	
Incolto produttivo - AB	180,00	0,55	
VALORE DI MERCATO			€. 4.000
VALORE DI REALIZZO			€. 3.200

LOTTO 15H - Foglio 1 - Mappali 490			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE DI MERCATO
Seminativo (vegetaz. spontanea)	480,00	3,00	
VALORE DI MERCATO			€. 1.400
VALORE DI REALIZZO			€. 1.100

LOTTO 15I - Foglio 1 - Mappali 537			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo - AA	200,00	4,50	
Prato - AB	100,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 1.200
VALORE DI REALIZZO			€. 1.000

LOTTO 15L - Foglio 1 - Mappali 538			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	3.850,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€. 17.000
VALORE DI REALIZZO			€. 13.600

LOTTO 15M - Foglio 1 - Mappali 539			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	12.200,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€. 30.000
VALORE DI REALIZZO			€. 24.000

LOTTO 15N - Foglio 1 - Mappali 639			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	5.600,00	1,30	
VALORE DI MERCATO			€. 7.000
VALORE DI REALIZZO			€. 5.600

LOTTO 15O - Foglio 1 - Mappali 892			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato	590,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 2.000
VALORE DI REALIZZO			€. 1.600

LOTTO 15P - Foglio 1 - Mappali 996			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo - AA	100,00	4,50	
Prato - AB	120,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 900
VALORE DI REALIZZO			€. 700

LOTTO 15Q - Foglio 1 - Mappali 1000			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Incolto produttivo	1.480,00	0,55	
VALORE DI MERCATO			€ . 800
VALORE DI REALIZZO			€ . 650

LOTTO 15R - Foglio 1 - Mappali 1222			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Rudere (considerato prato)	35,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 120
VALORE DI REALIZZO			€ . 100

LOTTO 15S - Foglio 1 - Mappali 1223			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato	6.973,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 24.000
VALORE DI REALIZZO			€ . 19.000

LOTTO 15T - Foglio 1 - Mappali 3147			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	3.890,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 17.000
VALORE DI REALIZZO			€ . 14.000

LOTTO 15U - Foglio 1 - Mappali 3148			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	8.160,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 37.000
VALORE DI REALIZZO			€ . 29.000

LOTTO 15V - Foglio 1 - Mappali 3149			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato	4.600,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 16.000
VALORE DI REALIZZO			€ . 13.000

LOTTO 15W - Foglio 1 - Mappali 3150			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	13.100,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 33.000
VALORE DI REALIZZO			€ . 26.000

LOTTO 15Y - Foglio 1 - Mappali 5107			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	10.080,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€ . 45.000
VALORE DI REALIZZO			€ . 36.000

LOTTO 15Z - Foglio 1 - Mappali 5109			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato - AA	700,00	3,50	
Bosco ceduo - AB	2.860,00	1,30	
VALORE DI MERCATO			€. 6.200
VALORE DI REALIZZO			€. 5.000
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 15 - PROPRIETA' 1/1			€. 369.420
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 15 - PROPRIETA' 1/1			€. 293.150

LOTTO 16 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia			
LOTTO 16A - Foglio 1 - Mappali 974			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	190,00	3,00	
VALORE DI MERCATO			€. 600
VALORE DI REALIZZO			€. 500
LOTTO 16B - Foglio 1 - Mappali 979			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	1.360,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€. 6.000
VALORE DI REALIZZO			€. 5.000
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 16 - PROPRIETA' 1/1			€. 6.600
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 16 - PROPRIETA' 1/1			€. 5.500

LOTTO 17 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia			
Foglio 1 - Mappali 2618			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	102.750,00	0,55	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 17 - PROPRIETA' 1/1			€. 56.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 17 - PROPRIETA' 1/1			€. 45.000

LOTTO 18 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
 Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 2780

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Pascolo	790,00	1,10	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 18 - PROPRIETA' 1/1			€. 900
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 18 - PROPRIETA' 1/1			€. 700

LOTTO 19 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
 Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 3248

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Incolto produttivo	390,00	0,50	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 19 - PROPRIETA' 1/1			€. 200,00
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 19 - PROPRIETA' 1/1			€. 160,00

LOTTO 20 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI
 Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 20A - Foglio 9 - Mappali 127

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Prato - AA	1.800,00	3,50	
Cast Frutto - AB	650,00	1,30	
VALORE DI MERCATO			€. 7.200
VALORE DI REALIZZO			€. 5.800

LOTTO 20B - Foglio 9 - Mappali 129

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo (considerato prato)	1.290,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 4.500
VALORE DI REALIZZO			€. 3.600

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 20 - PROPRIETA' 1/1			€. 11.700
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 20 - PROPRIETA' 1/1			€. 9.400

LOTTO 21 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 21A - Foglio 9 - Mappali 1703

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo (considerato bosco)	5.600,00	1,50	
VALORE DI MERCATO			€. 8.400
VALORE DI REALIZZO			€. 6.800

LOTTO 21B - Foglio 9 - Mappali 1702

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Rudere	65,00	20,00	
VALORE DI MERCATO			€. 1.300
VALORE DI REALIZZO			€. 1.000

LOTTO 21C - Foglio 9 - Mappali 2204

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Fu di accert (considerato prato)	160,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€. 600
VALORE DI REALIZZO			€. 500

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 21 - PROPRIETA' 1/1	€. 10.300
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 21 - PROPRIETA' 1/1	€. 8.300

LOTTO 22 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 9 - Mappali 30

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	4.560,00	1,30	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 22 - PROPRIETA' 1/1			€. 5.900
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 22 - PROPRIETA' 1/1			€. 4.700

LOTTO 23 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 23A - Foglio 9 - Mappali 59

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	9.710,00	0,60	12 / 168
VALORE DI MERCATO			€. 500
VALORE DI REALIZZO			€. 400

LOTTO 23B - Foglio 9 - Mappali 64			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	27.942,00	1,30	12 / 168
VALORE DI MERCATO			€. 2.600
VALORE DI REALIZZO			€. 2.100
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 23 - PROPRIETA' 12/168			€. 3.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 23 - PROPRIETA' 12/168			€. 2.500

LOTTO 24 - Comune di VILLANUOVA SUL CLISI - TERRENI	
Regione agraria 10B colline di Brescia	

LOTTO 24A - Foglio 9 - Mappali 364			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	66.700,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€. 93.000
VALORE DI REALIZZO			€. 74.000

LOTTO 24B - Foglio 9 - Mappali 892			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	113.850,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€. 160.000
VALORE DI REALIZZO			€. 128.000

LOTTO 24C - Foglio 9 - Mappali 899			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	60.080,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€. 84.000
VALORE DI REALIZZO			€. 67.000

LOTTO 24D - Foglio 9 - Mappali 1002			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ceduo	59.570,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€. 84.000
VALORE DI REALIZZO			€. 67.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 24 - PROPRIETA' 1/1			€. 421.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 24 - PROPRIETA' 1/1			€. 336.000
Incongruenza nella quota di proprietà rispetto alla sentenza del Tribunale di Brescia n.476 del 06/02/2004			
Nella presente valutazione è stata considerata la quota di 1/1 invece che 1/12			

2.3 Riepilogo Valori di stima**Comune di GHEDI - FABBRICATI**

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 1.348.000
------------------------------------	--------------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 1.091.000
-------------------------------------	--------------

Comune di GHEDI - TERRENI

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 84.100
------------------------------------	-----------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 66.500
-------------------------------------	-----------

Comune di GOTTOLENGO - TERRENI

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 51.300
------------------------------------	-----------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 40.700
-------------------------------------	-----------

Comune di BRESCIA - FABBRICATI

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 8.400
------------------------------------	----------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 6.700
-------------------------------------	----------

Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 469.720
------------------------------------	------------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 374.010
-------------------------------------	------------

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 31.000
------------------------------------	-----------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 24.900
-------------------------------------	-----------

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI - TERRENI

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 421.000
------------------------------------	------------

VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 336.000
-------------------------------------	------------

3 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

geom. **MAURIZIO FACONDO**

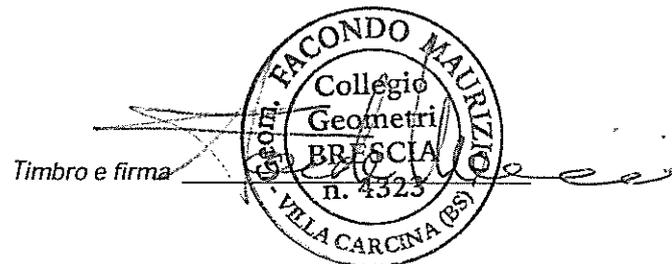
Iscritto all'Albo:

Geometri della provincia di Brescia al n° 4323

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Data rapporto valutazione: 16 / 05 / 2014