

# 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. 445/2021

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dr.ssa Giulia La Malfa**

### Anagrafica

Creditore procedente:

INTESA SANPAOLO S.p.A.  
con sede in Torino  
Piazza San Carlo n. 156  
C.F. 00799960158  
Part. IVA IT 11991500015

Rappresentato dagli Avvocati:

Avv Alfredo Bazoli  
con Studio in Brescia  
Contrada Soncin Rotto n. 6  
Cod. fisc. BZLLRD69T15B157W  
telefax. 030292546  
Pec: alfredo.bazoli@brescia.pecavvocati.it  
Avv. Mauro Gheda  
con Studio in Brescia  
Contrada Soncin Rotto n. 6  
Cod. fisc. GHDMRA82H14B157Q  
telefax. 030292546  
Pec: mauro.gheda@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutati:

...OMISSIS...

Rappresentato dall'Avvocato

Nessuno

Presenti alla data di sopralluogo

...OMISSIS...

Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio  
Dott.ssa Simona Casale



Esperto incaricato

Ing. Andrea Giuzzi  
residente in Montichiari (Bs)  
Via Carlo Monti n.7  
C.F. GZZNDR77M18B157D  
P.IVA 02648440986  
tel. 030962388  
fax: 030962388  
e-mail: [andrea.giuzzi@gmail.com](mailto:andrea.giuzzi@gmail.com)  
Pec: [andrea.giuzzi@ingpec.eu](mailto:andrea.giuzzi@ingpec.eu)  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia  
n.4553.

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



**Date**

Nomina dell'esperto 15.10.2021

Accettazione dell'incarico di stima da parte del CTU e giuramento 8.11.2021

Data della consegna del rapporto di valutazione 20.1.2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 20.4.2022



## **Identificazione del lotto 1**

**Descrizione sintetica:** UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO COSTITUITO DA QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI AFFIANCATE, OGNUNA DI COMPLESSIVI TRE PIANI (PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO). TALE UNITA' COMPRENDE DUE CORTI ESCLUSIVE A PIANO SEMINTERRATO E UNA A PIANO TERRA E VIENE STIMATA UNITAMENTE ALL'AUTORIMESSA A PIANO SEMINTERRATO AD ESSA COLLEGATA.

**Ubicazione:** Barbariga (Bs), Via Cascina Gattella n. 3/A.

### **Identificativi catastali (all. n. 6, 7, 8 e 9):**

nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 263,91 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296111 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42369.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 64 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296114 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42372.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



Quota di proprietà

...OMISSIS...

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato € **104.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta) € **94.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile discreto



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

Conformità edilizia  **Si**  **No** se No vedi pagina

Conformità catastale  **Si**  **No** se No vedi pagina

Conformità titolarità  **Si**  **No** se No vedi pagina

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

Immobile occupato sì, vedi pag. 40

Spese condominiali arretrate Non accertate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  **No**  **Si** vedi pagine 38, 39

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  **No**  **Si** vedi pagina 30

Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative (vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola)  **No**  **Si** vedi pagina 15

Condizioni limitative (vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola)  **No**  **Si** vedi pagina 15



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

- 1) Vedasi copia della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 30/8/2021 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenente le seguenti indicazioni (**all. n. 12**):
  - a) ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
  - b) dichiarazione notarile sulla proprietà e provenienza degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
  - c) formalità pregiudizievoli.
  
- 2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare.



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile .....	14
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	18
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	23
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	23
4.2	Rispondenza catastale .....	32
4.3	Verifica della titolarità .....	34
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	40
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	40
7.	Analisi estimativa.....	41
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	44
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	45
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	46



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

- **15/10/2021** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro   **...OMISSIS...** (Es. Imm. n. 445/2021).
  
- **8/11/2021** accettazione del CTU dell'incarico di stima (invio in forma telematica).
  
- **26/11/2021** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di (**all. n. 6, 7, 8 e 9**):
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **18/11/2021** richiesta di accesso agli atti e documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs);
  
- **29/11/2021** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima. Acquisita la seguente documentazione (**all. n. 13**):
  - Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga (**all.**);
  - Tavola “pianta – prospetti – sezione” allegata alla licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976;
  - Dichiarazione dei Sigg.ri  di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 (**all.**);



- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetto – sezione” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “superfici coltivate in affitto e in proprietà”, tavola n. 2 “planimetria e legenda volumi – superfici”, tavola n. 3 “piante – sezione”, tavola n. 4 “prospetti casa bifamiliare” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981;
- Autorizzazione all’abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 **(all.)**;
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 **(all.)**;
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamiliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà  redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “progetto per costruzione di nuova casa colonica da realizzarsi sul mapp. 270/2 Fg. 11 N.C.T.R. di propr. del ”, tavola n. 2 “planimetria fondo Azienda Agricola  Terreni in proprietà”, tavola n. 3 “planimetria fondo Azienda Agricola  Terreni in affitto”, allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995;
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;



- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [ ] il 13/6/1995, mediante cui il [ ] "in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis..." (**all.**);
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [ ] [ ] in cui è riportato: "...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc. 648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis..." con allegate tavola 2, "planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in proprietà", e tavola 3, "planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in affitto" (**all.**);
- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:" con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...", cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla "domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il [ ] [ ]...omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga" (**all.**);
- Tavola n. 2 "di sovrapposizione - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale", tavola 3 "di progetto - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale", tavola "allegato n. 1 L. n. 13/89, tavola "allegato n. 2 L. n. 13/89, tavola "allegato alla dichiarazione di conformità L. 9/1/89 n. 13 e D.M.



14/6/89 n. 236” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999;

- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto [ ]...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” **(all.)**;
- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del [ ] posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 **(all.)**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” **(all.)**;
- Tavola 1 “rilievo: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 2 “progetto: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 3 “sovrapposizione: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 4 “barriere architettoniche: progetto di adattabilità pianta piano terra e piano primo”, allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 **(all.)**.



- **2/12/2021** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali sono stati presenti   
 proprietari dell'immobile, e l'Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Simona Casale (**all. n. 14**):
  - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
  - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.

Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

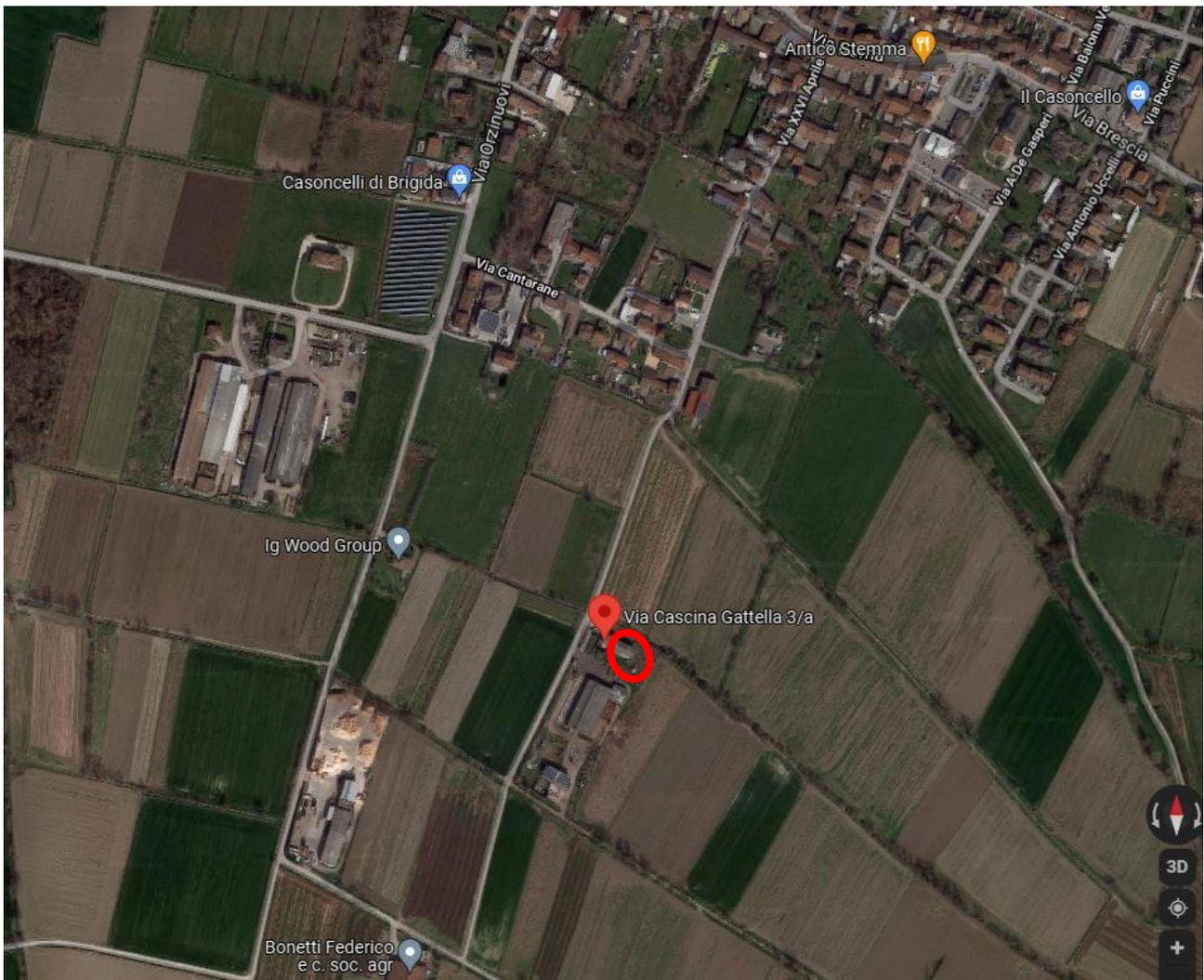
#### Localizzazione

Provincia di Brescia  
Comune di Barbariga  
Via Cascina Gattella  
Civico n. 3/A

#### Zona urbana

rurale

#### Mappa geografica



□ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. atti autorizzativi allegati, e permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011, **all. n. 13**).

□ **Tipologia immobiliare**

unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da  il 13/6/1995)

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da  il 13/6/1995, trascritto a Brescia il 6/7/1995 al n. 18314/12950 – cfr. all. 12, certificazione notarile, e scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia). Essa si articola su tre piani: il piano seminterrato ad uso autorimessa e cantina, il piano terra e primo ad uso abitativo.



**Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità abitativa facente parte di un complesso, costituito da quattro differenti unità abitative. Essa si articola su tre piani: il piano seminterrato è composto da una autorimessa, un locale caldaia e una cantina, oltre che da due corti esclusive; il piano terra è composto da un portico all'ingresso dell'abitazione, dal soggiorno provvisto di balcone, da un vano cucina e da un piccolo bagno; il piano primo è composto da tre camere da letto, di cui la più grande provvista di balcone, da un bagno e da una terrazza. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cortile comune (non pignorato) che immette nella piccola porzione di corte esclusiva antistante l'ingresso alla unità immobiliare.

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali (**all. n. 6, 7, 8 e 9**), dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (BS) (**all. n. 13**), e riscontrate, a vista, in loco.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di una cascina costituita nel complesso da quattro unità abitative, e comprende, oltre alla parte destinata ad abitazione, due corti esclusive, un'autorimessa e vani cantina a piano seminterrato e una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso all'unità immobiliare a piano terra.

**Struttura in elevazione:** dalla relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 risulta: “il presente progetto è stato realizzato per distaccare la nuova costruzione da quella esistente di quello spazio sufficiente a fare in modo che l'assestamento di questa non interferisca con l'assestamento di quella; ciò per impedire che si possano provocare eventuali danni. Il collegamento con loggia e tetto alla casa esistente è certamente meno impegnativo che incidere e mettersi in adiacenza alle fondazioni della casa esistente”.

**Solai:** solai in latero cemento

**Coibentazioni – isolamenti:** nulla è stato reperito al riguardo presso l'Ufficio Tecnico comunale di Barbariga (Bs).

**Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile

**Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria.



- Infissi interni:** in legno tamburato ciechi.
- Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento, nel locale caldaia e cantina a piano seminterrato, nel portico a piano terra e nella terrazza a piano primo: piastrelle in ceramica; nell'autorimessa a piano interrato: pavimentazione cementizia.
- Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti, connessi a impianto di riscaldamento autonomo; non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia.
- Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.
- Impianto elettrico:** presente
- Impianto climatizzazione:** assente.
- Altri impianti:** assenti
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- Stato di manutenzione:** discreto
- N. totale piani periziati: 3**, nello specifico: piano seminterrato (autorimessa, locale caldaia, cantina e due corti esclusive), piano terra (soggiorno, balcone, cucina, bagno, portico e piccola corte esclusiva), piano primo (tre camere, balcone, bagno e terrazza) e relative parti comuni.
- Dimensione** X medio
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione



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

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di immobile con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola, costituito da unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di una cascina composta da quattro unità immobiliari affiancate, di complessivi tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo) con ingresso indipendente, autorimessa, locale caldaia, cantina e corti esclusive a piano seminterrato, soggiorno, balcone, cucina, bagno, portico e piccola corte esclusiva antistante l'ingresso a piano terra, tre camere da letto, balcone, bagno e terrazza a piano primo.

L'immobile periziato è sito in Barbariga (BS), via Cascina Gattella n. 3/A, in zona rurale nelle immediate vicinanze del centro urbano, a circa 900 m dal Municipio.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile all'abitazione oggetto della presente stima avviene da via Cascina Gattella, e quindi attraverso il passaggio sul cortile antistante gli immobili pignorati, facente parte quest'ultimo di porzione immobiliare non oggetto di pignoramento.

La via Cascina Gattella, come pure via XXVI Aprile che ne è la prosecuzione proveniente dal centro di Barbariga, è priva di marciapiedi e a doppio senso di circolazione.

Un vialetto insistente sulla corte esclusiva antistante il lotto 3 di vendita (periziato a parte) immette su una pavimentazione cementizia in fregio sud a tutte le tre unità immobiliari periziate suddivise nei lotti 1, 2 e 3 (di cui sono comproprietari in diverse quote i soggetti eseguiti, con diritto di abitazione della ), attraverso cui attualmente avviene il relativo accesso.

Antistante l'ingresso dell'abitazione, cui si accede tramite un portico, vi è una piccola corte esclusiva. L'appartamento è discretamente soleggiato; a piano terra è presente un ampio soggiorno, con una finestra a sud ovest, una a nord est e una portafinestra a sud est, che immette su un balcone con ampia vista sulla campagna di Barbariga. Completano gli ambienti del piano terra la cucina, con una finestra a nord est e una a sud ovest, quest'ultima protetta dal portico, e un piccolo bagno dotato di water, bidet, lavandino e di una finestra verso sud ovest.

Il piano seminterrato, a cui si accede tramite una scala interna all'appartamento e dotato di accesso carrabile tramite corsello comune con le altre unità immobiliari pignorate, è composto da un'ampia autorimessa, un locale caldaia e una cantina; a tale livello sono pure presenti due corti esclusive dell'unità immobiliare pignorata.



Il piano primo è riservato alla zona notte, ed è composto da tre camere, la maggiore delle quali ha una portafinestra che permette l'accesso su un balcone che si affaccia a nord est, con ampia visuale sulla campagna di Barbariga in direzione del centro abitato. Oltre a tali ambienti è presente anche un bagno, dotato di water, bidet, lavandino, doccia, vasca da bagno e di una finestra verso sud ovest e una terrazza, posta anch'essa a sud ovest, il cui accesso avviene tramite la camera più piccola.

La manutenzione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno, è buona.

La pavimentazione dell'intero appartamento, del locale caldaia e cantina a piano interrato, del portico a piano terra e della terrazza a piano primo è costituita da piastrelle in ceramica. Nell'autorimessa a piano interrato è invece presente una pavimentazione cementizia.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro, con singola guarnizione di tenuta e con riempimento dell'intercapedine con aria, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi. Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione, di cui, però, non è stata verificata la messa a norma.



## Confini

Come risultanti dall'estratto mappa catastale (**all. n. 6**).

## 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          | senza Collaboratore  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | 2 dicembre 2021  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: |  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <b>Criterio di misurazione</b>                               | <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 site in: Barbariga (Bs), Sez. urb. NCT, Fg. 11, part. 270, sub. 3 e sub. 6.**

Superficie principale **m<sup>2</sup> 146,80**

Superfici secondarie **m<sup>2</sup> 1085,40**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Portico e terrazza	m <sup>2</sup> 23,10	60 %
Balconi	m <sup>2</sup> 11,10	50 %
Cantina	m <sup>2</sup> 11,60	50 %
Locale caldaia	m <sup>2</sup> 15,40	50 %
Autorimessa	m <sup>2</sup> 58,00	60 %
Corte esclusiva piano terra	m <sup>2</sup> 106,40	10 %
Corte esclusiva piano interrato	m <sup>2</sup> 364,70	5 %
Parti comuni (BCNC sub. 9)	m <sup>2</sup> 501,70	3 %

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 260,04**



**Caratteristiche qualitative**

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- Livello di piano** piano seminterrato (autorimessa, locale caldaia e cantina, oltre a due corti esclusive); piano terra (portico all'ingresso dell'abitazione, soggiorno provvisto di balcone, vano cucina e piccolo bagno); piano primo (tre camere da letto, di cui la più grande provvista di balcone, bagno e terrazza).
- Ascensore** assente



<input type="checkbox"/>	<b>N. servizi</b>	<b>2</b>	w.c: 2 lavabo: 2 bidet: 2 doccia: 1 vasca: 1 vetustà anni: 25 (desunta dalla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica”, cfr. <b>all. n. 13</b> )
<input type="checkbox"/>	<b>Impianti in dotazione</b>		
<input type="checkbox"/>	riscaldamento		radiatori presenti connessi a caldaia autonoma, il cui libretto di manutenzione non è stato reperito.
<input type="checkbox"/>	condizionamento		assente
<input type="checkbox"/>	solare termico		assente
<input type="checkbox"/>	elettrico		presente (non è stata verificata la messa a norma)
<input type="checkbox"/>	idraulico		l’acqua calda è fornita dalla medesima caldaia utilizzata per il riscaldamento
<input type="checkbox"/>	antifurto		assente
<input type="checkbox"/>	fotovoltaico		assente
<input type="checkbox"/>	geotermico		assente
<input type="checkbox"/>	domotica		assente
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione fabbricato</b>		discreta, salvo alcuni punti muffa sulle pareti
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione unità immobiliare</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Classe energetica</b>		non accertata
<input type="checkbox"/>	<b>Luminosità dell’immobile</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Panoramicità dell’immobile</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Funzionalità dell’immobile</b>		buona
<input type="checkbox"/>	<b>Finiture dell’immobile</b>		discrete



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs)  
(all. n. 13):

- Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga (all.);
- Dichiarazione dei [redacted] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” (all.);
- Autorizzazione all’abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 (all.);
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 (all.);
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamigliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted] redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” (all.);
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 (all.);



- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto (**all.**);
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 (**all.**);
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [ ] il 13/6/1995, mediante cui i [ ] “in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis...” (**all.**);
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [ ] [ ], in cui è riportato: “...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc. 648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis...” con allegate tavola 2, “planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in proprietà”, e tavola 3, “planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in affitto” (**all.**);
- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:” con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla “domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il [ ] [ ] ..omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga” (**all.**);



- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto Gatti Egidio...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” **(all.)**;
- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del S  posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 **(all.)**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” **(all.)**;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 **(all.)**.



## Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **26/11/2021** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di **(all. n. 6, 7, 8 e 9)**:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali

- **29/11/2021** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita la seguente documentazione **(all. n. 13)**:

- Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetti – sezione” allegata alla licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976;
- Dichiarazione dei  di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetto – sezione” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “superfici coltivate in affitto e in proprietà”, tavola n. 2 “planimetria e legenda volumi – superfici”, tavola n. 3 “piante – sezione”, tavola n. 4 “prospetti casa bifamiliare” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981;



- Autorizzazione all'abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 **(all.)**;
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 **(all.)**;
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamiliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted] redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “progetto per costruzione di nuova casa colonica da realizzarsi sul mapp. 270/2 Fg. 11 N.C.T.R. di propr. del [redacted]”, tavola n. 2 “planimetria fondo [redacted] Terreni in proprietà”, tavola n. 3 “planimetria fondo [redacted]. Terreni in affitto”, allegate alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995;
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da Agostino Gatti il 13/6/1995, mediante cui [redacted] “in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis...” **(all.)**;
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] [redacted], in cui è riportato: “...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc.



648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis...” con allegate tavola 2, “planimetria fondo Azienda Agricola [redacted] Terreni in proprietà”, e tavola 3, “planimetria fondo Azienda Agricola [redacted] Terreni in affitto” (**all.**);

- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:” con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall’atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell’atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla “domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il [redacted] [redacted].omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull’area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga” (**all.**);
- Tavola n. 2 “di sovrapposizione - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola 3 ”di progetto - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola “allegato n. 1 L. n. 13/89, tavola “allegato n. 2 L. n. 13/89, tavola “allegato alla dichiarazione di conformità L. 9/1/89 n. 13 e D.M. 14/6/89 n. 236” allegate alla concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999;
- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto [redacted].omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” (**all.**);



- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del [redacted] posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 (**all.**);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” (**all.**);
- Tavola 1 “rilievo: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 2 “progetto: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 3 “sovrapposizione: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 4 “barriere architettoniche: progetto di adattabilità pianta piano terra e piano primo”, allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 (**all.**).

□ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell’attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell’attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995). La destinazione d’uso dell’immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. atti autorizzativi allegati, e permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011, **all. n. 13**).



## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT vigente
- Convenzione Urbanistica Sì: si veda l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] [redacted] il 13/6/1995 e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia; cfr. inoltre atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all. n. 13**)
- Cessioni diritti edificatori Sì: si veda la dichiarazione dei [redacted] [redacted] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82, l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995, la proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia (**all. n. 13**)

## Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici si veda l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] [redacted] il 13/6/1995 e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia (**all. n. 13**)
- Vincoli ambientali PGT vigente
- Vincoli paesaggistici PGT vigente



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barbariga ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

**x** la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 263,91 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296111 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42369.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 64 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296114 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42372.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 263,91 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296111 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42369.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 64 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296114 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42372.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati al 26/11/2021.

Data verifica catastale: 26/11/2021.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

X la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile così identificato:

Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 263,91 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296111 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42369.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 64 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296114 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42372.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, in data 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:



“...omissis...

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell’Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

**D I C H I A R A**

Assumendone personale responsabilità

= che i suddetti immobili risultano di proprietà'



virtu' dei seguenti titoli:



...omissis...”



Quota di proprietà



Usufrutto            no

Nuda proprietà        no



## Condizioni limitanti

X Servitù  no  
 Sì.

X Vincoli  no

X sì: si veda certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06/07/1995 ai nn.18314/12950 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar MISTRETTA MARIO (BRESCIA) del 13/06/1995, rep.51931, [redacted]

- Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995).

X Oneri  no

X sì: diritto di abitazione della [redacted]  
[redacted] (cfr. **all. n. 12** certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, già depositata in atti dal creditore precedente).

X Pesì e gravami  no

X sì: si veda certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:



“...omissis...

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 05/08/2021 ai nn.39363/26243 e-  
messo dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 07/07/2021

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo i-  
scritta presso la Conservatoria di Brescia il 07/06/2019 ai  
nn.25622/4329 emesso dal Tribunale di BRESCIA il 19/10/2018  
per EURO 17.922,52 contro

sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia  
di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bre-  
scia il 07/10/2011 ai nn.40879/8884 atto notarile pubblico  
per notar SANTARPIA ROBERTO (ORZINUOVI) del 28/09/2011,  
rep.80969/25625, per EURO 224.468,00 a garanzia di EURO

112.233,45

gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia  
di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bre-  
scia il 18/04/2007 ai nn.22730/5205 atto notarile pubblico  
per notar LANGELLA ANTONIO (SALO') del 11/04/2007,  
rep.5984/4772, per EURO 240.000,00 a garanzia di EURO  
120.000,00

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto pres-  
so la Conservatoria di Brescia il 06/07/1995 ai  
nn.18314/12950 scrittura privata con sottoscrizione autenti-  
cata per notar MISTRETTA MARIO (BRESCIA) del 13/06/1995,  
rep.51931, contro

...omissis...”



X Spese condominiali arretrate non accertate

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

Libero

X Occupato dagli esecutati

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**). Si precisa inoltre che trattasi di unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da Agostino Gatti il 13/6/1995).

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**).



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola

#### **Condizioni limitative**

vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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



**X Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**X Sintetico - comparativo**

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 263,91 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296111 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42369.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 64 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296114 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42372.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).

Si indica il **valore locativo** dell'immobile stimato in complessivi **€ 370,00 mensili** (euro trecentosettanta virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato III ).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 104.500,00** (euro centoquattromilacinquecento virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato I ).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 94.000,00** (euro novantaquattromila virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II ).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 20 gennaio 2022

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – lotto 1
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata - lotto 1
- 3) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo – lotto 1
- 4) Elaborato fotografico degli esterni – lotto 1
- 5) Elaborato fotografico degli interni – lotto 1
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Elaborato planimetrico con suddivisione subalterni
- 8) Scheda catastale – lotto 1
- 9) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione Reg. Gen. n. 39.363 e Reg. Part. n. 26.243 del 5 agosto 2021 - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 12) Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
- 13) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga
- 14) Operazioni di sopralluogo condotte dal CTU mediante accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Simona Casale



## **Identificazione del lotto 2**

**Descrizione sintetica:** UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO COSTITUITO DA QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI AFFIANCATE, OGNUNA DI COMPLESSIVI TRE PIANI (PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO). TALE UNITA' COMPRENDE UNA CORTE ESCLUSIVA A PIANO SEMINTERRATO E UNA A PIANO TERRA E VIENE STIMATA UNITAMENTE ALL'AUTORIMESSA A PIANO SEMINTERRATO AD ESSA COLLEGATA.

**Ubicazione:** Barbariga (Bs), Via Cascina Gattella n. 3/A.

### **Identificativi catastali (all. n. 6, 7, 8 e 9):**

nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale 141 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 245,06 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296112 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42370.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 30 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 36 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 29,44 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296115 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42373.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).





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

Conformità edilizia  **Si**  **No** se No vedi pagina

Conformità catastale  **Si**  **No** se No vedi pagina

Conformità titolarità  **Si**  **No** se No vedi pagina

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

Immobile occupato sì, vedi pag. 83

Spese condominiali arretrate Non accertate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  **No**  **Si** vedi pagine 81, 82

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

Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative (vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola)  **No**  **Si** vedi pagina 58

Condizioni limitative (vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola)  **No**  **Si** vedi pagina 58



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

- 1) Vedasi copia della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 30/8/2021 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenente le seguenti indicazioni (**all. n. 12**):
  - a) ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
  - b) dichiarazione notarile sulla proprietà e provenienza degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
  - c) formalità pregiudizievoli.
  
- 2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare.



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	52
2.	Inquadramento dell'immobile .....	57
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	62
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	67
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	67
4.2	Rispondenza catastale .....	76
4.3	Verifica della titolarità .....	78
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	83
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	83
7.	Analisi estimativa.....	84
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	87
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	88
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	89



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

- **15/10/2021** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro   (Es. Imm. n. 445/2021).
- **8/11/2021** accettazione del CTU dell'incarico di stima (invio in forma telematica).
- **26/11/2021** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di (**all. n. 6, 7, 8 e 9**):
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
- **18/11/2021** richiesta di accesso agli atti e documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs);
- **29/11/2021** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima. Acquisita la seguente documentazione (**all. n. 13**):
  - Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga (**all.**);
  - Tavola “pianta – prospetti – sezione” allegata alla licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976;



- Dichiarazione dei S [redacted] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” (**all.**);
- Tavola “pianta – prospetto – sezione” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” (**all.**);
- Tavola n. 1 “superfici coltivate in affitto e in proprietà”, tavola n. 2 “planimetria e legenda volumi – superfici”, tavola n. 3 “piante – sezione”, tavola n. 4 “prospetti casa bifamiliare” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981;
- Autorizzazione all’abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 (**all.**);
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 (**all.**);
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamiliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted], redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” (**all.**);
- Tavola n. 1 “progetto per costruzione di nuova casa colonica da realizzarsi sul mapp. 270/2 Fg. 11 N.C.T.R. di propr. [redacted]”, tavola n. 2 “planimetria fondo Azienda [redacted] Terreni in proprietà”, tavola n. 3 “planimetria fondo Azienda [redacted] Terreni in affitto”, allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995;
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 (**all.**);



- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995, mediante cui il [redacted] "in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis..." **(all.)**;
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] [redacted], in cui è riportato: "...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc. 648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis..." con allegate tavola 2, "planimetria fondo Azienda Agricola [redacted] Terreni in proprietà", e tavola 3, "planimetria fondo Azienda Agricola [redacted] Terreni in affitto" **(all.)**;
- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:" con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...", cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla "domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il Signor. [redacted] ..omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga" **(all.)**;



- Tavola n. 2 “di sovrapposizione - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola 3 ”di progetto - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola “allegato n. 1 L. n. 13/89, tavola “allegato n. 2 L. n. 13/89, tavola “allegato alla dichiarazione di conformità L. 9/1/89 n. 13 e D.M. 14/6/89 n. 236” allegate alla concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999;
- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto ...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” **(all.)**;
- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del  posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 **(all.)**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” **(all.)**;
- Tavola 1 “rilievo: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 2 “progetto: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 3 “sovrapposizione: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 4 “barriere architettoniche: progetto di adattabilità pianta piano terra e piano primo”, allegate al permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 **(all.)**.



- **2/12/2021** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali sono stati presenti i   
 proprietari dell'immobile, e l'Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Simona Casale (**all. n. 14**):
  - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
  - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.

Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

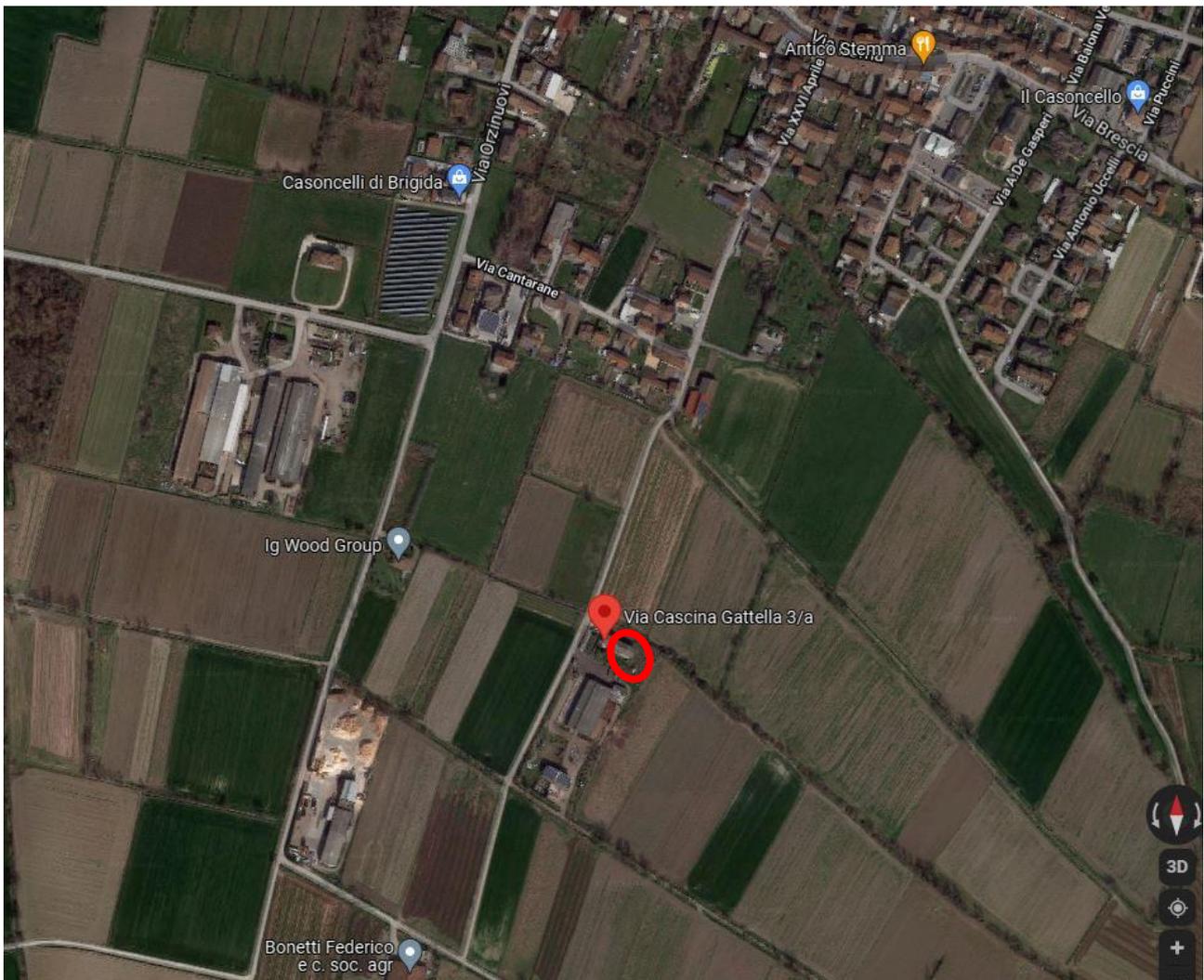
#### Localizzazione

Provincia di Brescia  
Comune di Barbariga  
Via Cascina Gattella  
Civico n. 3/A

#### Zona urbana

rurale

#### Mappa geografica



□ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. atti autorizzativi allegati, e permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011, **all. n. 13**).

□ **Tipologia immobiliare**

Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da  il 13/6/1995)

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da  il 13/6/1995, trascritto a Brescia il 6/7/1995 al n. 18314/12950 – cfr. all. 12, certificazione notarile, e scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia). Essa si articola su tre piani: il piano seminterrato ad uso autorimessa e cantina, il piano terra e primo ad uso abitativo.



□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità abitativa facente parte di un complesso, costituito da quattro differenti unità abitative. Essa si articola su tre piani: il piano seminterrato è composto da una autorimessa e una cantina adibita a lavanderia e bagno, oltre che da una corte esclusiva; il piano terra è composto dal soggiorno provvisto di balcone, da un vano cucina; il piano primo è composto da tre camere da letto, di cui la più grande provvista di balcone, e da un bagno. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cortile comune (non pignorato) che immette nella piccola porzione di corte esclusiva antistante l'ingresso alla unità immobiliare.

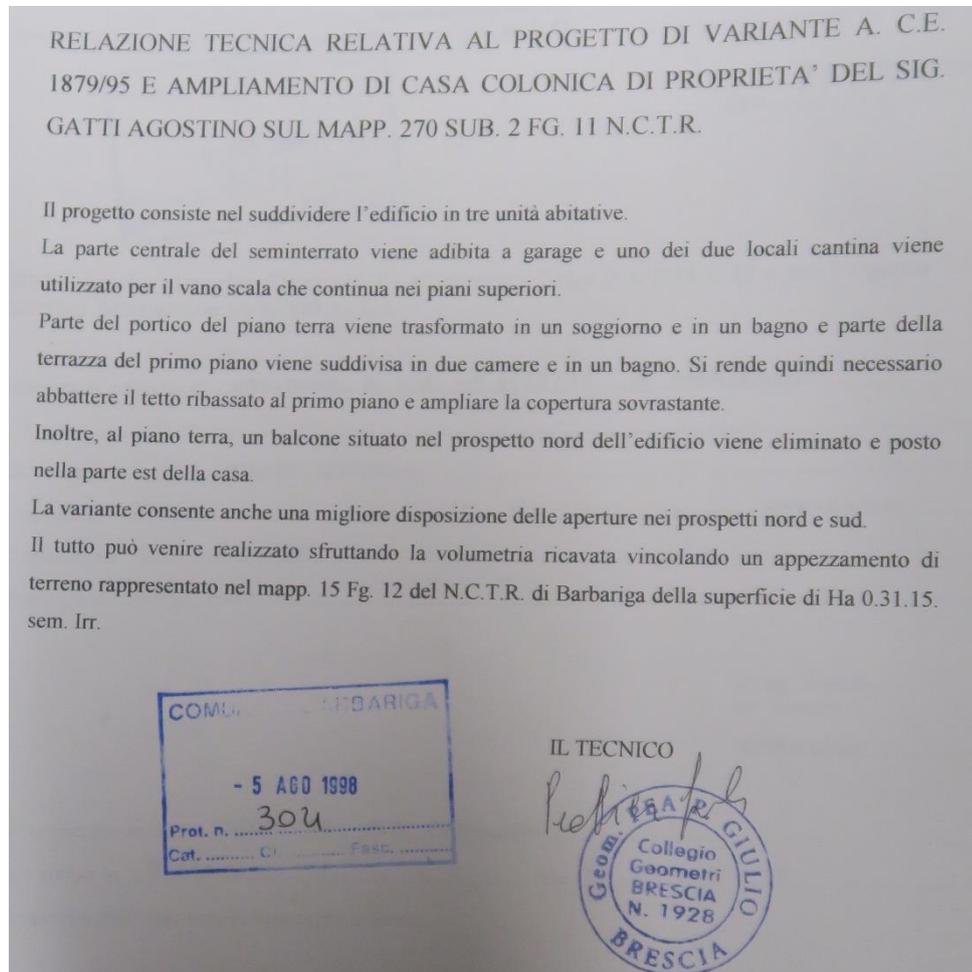
□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali (**all. n. 6, 7, 8 e 9**), dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (BS) (**all. n. 13**), e riscontrate, a vista, in loco.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di una cascina costituita nel complesso da quattro unità abitative, e comprende, oltre alla parte destinata ad abitazione, una corte esclusiva, un'autorimessa e un vano cantina/ lavanderia - bagno a piano seminterrato e una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso all'unità immobiliare a piano terra.



- Struttura in elevazione:** dalla relazione tecnica relativa al progetto di variante a C.E. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del [redacted] sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 304 del Comune di Barbariga del 5/8/1998 risulta: “



- Solai:** solai in latero cemento
- Coibentazioni – isolamenti:** nulla è stato reperito al riguardo presso l'Ufficio Tecnico comunale di Barbariga (Bs).
- Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile
- Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria.
- Infissi interni:** in legno tamburato ciechi.
- Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento, nel locale cantina/ lavanderia – bagno e nell'autorimessa a piano interrato: piastrelle in ceramica.



- Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti, connessi a impianto di riscaldamento autonomo; non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia ma esiste il rapporto di controllo di efficienza energetica tipo 1A redatto il 16/6/2021 (**all. n. 15**).
- Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.
- Impianto elettrico:** presente
- Impianto climatizzazione:** assente.
- Altri impianti:** assenti
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- Stato di manutenzione:** discreto
- N. totale piani periziati: 3**, nello specifico: piano seminterrato (autorimessa, cantina/ lavanderia - bagno e una corte esclusiva), piano terra (soggiorno, cucina, balcone e piccola corte esclusiva), piano primo (tre camere, bagno e balcone) e relative parti comuni.
- Dimensione** X medio
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione



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

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di immobile con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola, costituito da unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di una cascina composta da quattro unità immobiliari affiancate, di complessivi tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo) con ingresso indipendente, autorimessa, cantina/ lavanderia – bagno e corte esclusiva a piano seminterrato, soggiorno, balcone, cucina, piccola corte esclusiva antistante l'ingresso a piano terra, tre camere da letto, balcone e bagno a piano primo.

L'immobile periziato è sito in Barbariga (BS), via Cascina Gattella n. 3/A, in zona rurale nelle immediate vicinanze del centro urbano, a circa 900 m dal Municipio.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile all'abitazione oggetto della presente stima avviene da via Cascina Gattella, e quindi attraverso il passaggio sul cortile antistante gli immobili pignorati, facente parte quest'ultimo di porzione immobiliare non oggetto di pignoramento.

La via Cascina Gattella, come pure via XXVI Aprile che ne è la prosecuzione proveniente dal centro di Barbariga, è priva di marciapiedi e a doppio senso di circolazione.

Un vialetto insistente sulla corte esclusiva antistante il lotto 3 di vendita (periziato a parte) immette su una pavimentazione cementizia in fregio sud a tutte le tre unità immobiliari periziate suddivise nei lotti 1, 2 e 3 (di cui sono comproprietari in diverse quote i soggetti esegutati, con diritto di abitazione ), attraverso cui attualmente avviene il relativo accesso.

Antistante l'ingresso dell'abitazione vi è una piccola corte esclusiva.

L'appartamento è discretamente soleggiato; a piano terra è presente un ampio soggiorno, con l'ingresso all'abitazione e una finestra a sud ovest, una a nord est che immette su un balcone con ampia vista sulla campagna di Barbariga. Completano gli ambienti del piano terra la cucina, con una finestra a nord est.

Il piano seminterrato, a cui si accede tramite una scala interna all'appartamento e dotato di accesso carrabile tramite corsello comune con le altre unità immobiliari pignorate, è composto da un'ampia autorimessa, e una cantina adibita a lavanderia / bagno; a tale livello è pure presente una corte esclusiva dell'unità immobiliare pignorata.



Il piano primo è riservato alla zona notte, ed è composto da tre camere, la maggiore delle quali ha una portafinestra che permette l'accesso su un balcone che si affaccia a nord est, con ampia visuale sulla campagna di Barbariga in direzione del centro abitato. Oltre a tali ambienti è presente anche un bagno, dotato di water, bidet, lavandino, doccia, vasca da bagno e di una finestra verso sud ovest.

La manutenzione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno, è buona.

La pavimentazione nell'intero appartamento, nel locale cantina/ lavanderia – bagno e nell'autorimessa a piano interrato è in piastrelle in ceramica.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro, con singola guarnizione di tenuta e con riempimento dell'intercapedine con aria, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi. Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione, di cui, però, non è stata verificata la messa a norma.



## Confini

Come risultanti dall'estratto mappa catastale (**all. n. 6**).

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

senza Collaboratore

Data del sopralluogo

2 dicembre 2021

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà site in: Barbariga (Bs), Sez. urb. NCT, Fg. 11, part. 270, sub. 4 e sub. 7.**

Superficie principale **m<sup>2</sup> 126,70**

Superfici secondarie **m<sup>2</sup> 676,70**

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Balconi	m <sup>2</sup>	11,80	50 %
Cantina	m <sup>2</sup>	11,60	50 %
Autorimessa	m <sup>2</sup>	42,20	60 %
Corte esclusiva piano terra	m <sup>2</sup>	52,90	10 %
Corte esclusiva piano interrato	m <sup>2</sup>	56,40	5 %
Parti comuni (BCNC sub. 9)	m <sup>2</sup>	501,70	3 %

**Superficie commerciale** **m<sup>2</sup> 188,58**



**Caratteristiche qualitative**

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- Livello di piano** piano seminterrato (autorimessa, locale caldaia e cantina/ lavanderia - bagno, oltre a una corte esclusiva); piano terra (soggiorno provvisto di balcone, vano cucina); piano primo (tre camere da letto, di cui la più grande provvista di balcone, e bagno).
- Ascensore** assente



<input type="checkbox"/>	<b>N. servizi</b>	<b>2</b>	w.c: 2 lavabo: 2 bidet: 2 doccia: 1 vasca: 1 vetustà anni: 21 (desunta dalla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 3021, Reg. Costr. n. 2081 del 1/2/1999 per “le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in cascina Gattella”, cfr. <b>all. n. 13</b> )
<input type="checkbox"/>	<b>Impianti in dotazione</b>		
<input type="checkbox"/>	riscaldamento		radiatori presenti connessi a caldaia autonoma, il cui libretto di manutenzione non è stato reperito, ma esiste il rapporto di controllo di efficienza energetica tipo 1A redatto il 16/6/2021 ( <b>all. n. 15</b> ).
<input type="checkbox"/>	condizionamento		assente
<input type="checkbox"/>	solare termico		assente
<input type="checkbox"/>	elettrico		presente (non è stata verificata la messa a norma)
<input type="checkbox"/>	idraulico		l’acqua calda è fornita dalla medesima caldaia utilizzata per il riscaldamento
<input type="checkbox"/>	antifurto		assente
<input type="checkbox"/>	fotovoltaico		assente
<input type="checkbox"/>	geotermico		assente
<input type="checkbox"/>	domotica		assente
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione fabbricato</b>		discreta, salvo alcuni punti muffa su alcune pareti
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione unità immobiliare</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Classe energetica</b>		non accertata
<input type="checkbox"/>	<b>Luminosità dell’immobile</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Panoramicità dell’immobile</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Funzionalità dell’immobile</b>		buona
<input type="checkbox"/>	<b>Finiture dell’immobile</b>		discrete



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs)  
(all. n. 13):

- Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga (all.);
- Dichiarazione dei [ ] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” (all.);
- Autorizzazione all’abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 (all.);
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 (all.);
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamigliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [ ], redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” (all.);
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 (all.);



- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da Agostino Gatti il 13/6/1995, mediante cui il [ ] "in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis..." **(all.)**;
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [ ] [ ], in cui è riportato: "...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc. 648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis..." con allegate tavola 2, "planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in proprietà", e tavola 3, "planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in affitto" **(all.)**;
- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:" con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...", cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla "domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il [ ] [ ]...omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga" **(all.)**;



- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto  ..omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” **(all.)**;
- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del  posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 **(all.)**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” **(all.)**;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 **(all.)**.



## Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **26/11/2021** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di **(all. n. 6, 7, 8 e 9)**:

- estratto mappa catastale;
- visura per soggetto;
- schede catastali

- **29/11/2021** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita la seguente documentazione **(all. n. 13)**:

- Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetti – sezione” allegata alla licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976;
- Dichiarazione dei  di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetto – sezione” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “superfici coltivate in affitto e in proprietà”, tavola n. 2 “planimetria e legenda volumi – superfici”, tavola n. 3 “piante – sezione”, tavola n. 4 “prospetti casa bifamiliare” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981;



- Autorizzazione all'abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 **(all.)**;
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 **(all.)**;
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamigliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted] redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “progetto per costruzione di nuova casa colonica da realizzarsi sul mapp. 270/2 Fg. 11 N.C.T.R. di propr. del [redacted], tavola n. 2 “planimetria fondo Azienda [redacted] Terreni in proprietà”, tavola n. 3 “planimetria fondo Azienda [redacted] Terreni in affitto”, allegate alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995;
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da Agostino Gatti il 13/6/1995, mediante cui il [redacted] “in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis...” **(all.)**;
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] [redacted] in cui è riportato: “...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc.



648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis...” con allegate tavola 2, “planimetria fondo Azienda Agricola [redacted] Terreni in proprietà”, e tavola 3, “planimetria fondo Azienda Agricola [redacted] Terreni in affitto” (**all.**);

- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:” con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall’atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell’atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla “domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il [redacted] [redacted]...omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull’area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga” (**all.**);
- Tavola n. 2 “di sovrapposizione - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola 3 ”di progetto - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola “allegato n. 1 L. n. 13/89, tavola “allegato n. 2 L. n. 13/89, tavola “allegato alla dichiarazione di conformità L. 9/1/89 n. 13 e D.M. 14/6/89 n. 236” allegate alla concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999;
- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto [redacted]...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” (**all.**);



- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del [redacted] posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 (**all.**);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” (**all.**);
- Tavola 1 “rilievo: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 2 “progetto: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 3 “sovrapposizione: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 4 “barriere architettoniche: progetto di adattabilità pianta piano terra e piano primo”, allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 (**all.**).

□ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell’attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell’attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995). La destinazione d’uso dell’immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. atti autorizzativi allegati, e permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011, **all. n. 13**).



## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT vigente
- Convenzione Urbanistica Sì: si veda l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] [redacted] il 13/6/1995 e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia; cfr. inoltre atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all. n. 13**)
- Cessioni diritti edificatori Sì: si veda la dichiarazione dei [redacted] [redacted] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82, l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995, la proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia (**all. n. 13**)

## Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici si veda l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] [redacted] il 13/6/1995 e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia (**all. n. 13**)
- Vincoli ambientali PGT vigente
- Vincoli paesaggistici PGT vigente



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barbariga ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

**x la REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale 141 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 245,06 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296112 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42370.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 30 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 36 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 29,44 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296115 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42373.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale 141 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 245,06 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296112 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42370.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 30 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 36 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 29,44 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296115 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42373.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati al 26/11/2021.

Data verifica catastale: 26/11/2021.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

X la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile così identificato:

Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale 141 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 245,06 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296112 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42370.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 30 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 36 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 29,44 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296115 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42373.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, in data 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:

“...omissis...

#### DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

#### D I C H I A R A

Assumendone personale responsabilità

= che i suddetti immobili risultano di proprietà di



virtu' dei seguenti titoli:

...omissis...”



Quota di proprietà

Usufrutto            no

Nuda proprietà        no



## Condizioni limitanti

X Servitù  no  
 Sì.

X Vincoli  no

X sì: si veda certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06/07/1995 ai nn.18314/12950 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar MISTRETTA MARIO (BRESCIA) del 13/06/1995, rep.51931, contro [redacted]

- Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995).

X Oneri  no

X sì: diritto di abitazione della [redacted]  
[redacted] (cfr. **all. n. 12** certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, già depositata in atti dal creditore precedente).

X Pesì e gravami  no

X sì: si veda certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:



“...omissis...

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 05/08/2021 ai nn.39363/26243 e messo dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 07/07/2021

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 07/06/2019 ai nn.25622/4329 emesso dal Tribunale di BRESCIA il 19/10/2018 per EURO 17.922,52

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 07/10/2011 ai nn.40879/8884 atto notarile pubblico per notar SANTARPIA ROBERTO (ORZINUOVI) del 28/09/2011, rep.80969/25625, per EURO 224.468,00 a garanzia di EURO

112.233,45

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 18/04/2007 ai nn.22730/5205 atto notarile pubblico per notar LANGELLA ANTONIO (SALO') del 11/04/2007, rep.5984/4772, per EURO 240.000,00 a garanzia di EURO 120.000,00 contro

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06/07/1995 ai nn.18314/12950 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar MISTRETTA MARIO (BRESCIA) del 13/06/1995, rep.51931, contro

...omissis...”



X Spese condominiali arretrate non accertate

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

Libero

X Occupato dagli esecutati

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**). Si precisa inoltre che trattasi di unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da Agostino Gatti il 13/6/1995).

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**).



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola

#### **Condizioni limitative**

vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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



**X Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**X Sintetico - comparativo**

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale 141 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 245,06 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296112 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42370.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 30 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 36 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 29,44 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296115 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42373.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).

Si indica il **valore locativo** dell'immobile stimato in complessivi **€ 269,00 mensili** (euro duecentosessantanove virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato III ).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 76.000,00** (euro settantaseimila virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato I ).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 68.500,00** (euro sessantottomilacinquecento virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II ).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 20 gennaio 2022

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – lotto 2
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata - lotto 2
- 3) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo – lotto 2
- 4) Elaborato fotografico degli esterni – lotto 2
- 5) Elaborato fotografico degli interni – lotto 2
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Elaborato planimetrico con suddivisione subalterni
- 8) Scheda catastale – lotto 2
- 9) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione Reg. Gen. n. 39.363 e Reg. Part. n. 26.243 del 5 agosto 2021 - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 12) Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
- 13) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga
- 14) Operazioni di sopralluogo condotte dal CTU mediante accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Simona Casale
- 15) Rapporto di controllo di efficienza energetica tipo 1A per caldaia



### **Identificazione del lotto 3**

**Descrizione sintetica:** UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO COSTITUITO DA QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI AFFIANCATE, OGNUNA DI COMPLESSIVI TRE PIANI (PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO). TALE UNITA' COMPRENDE UNA CORTE ESCLUSIVA A PIANO SEMINTERRATO E UNA A PIANO TERRA E VIENE STIMATA UNITAMENTE ALL'AUTORIMESSA A PIANO SEMINTERRATO AD ESSA COLLEGATA.

**Ubicazione:** Barbariga (Bs), Via Cascina Gattella n. 3/A.

### **Identificativi catastali (all. n. 6, 7, 8 e 9):**

nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale 144 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 207,36 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296113 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42371.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 52 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296116 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42374.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



Quota di proprietà



Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato € **75.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **68.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile discreto



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

Conformità edilizia  **Si**  **No** se No vedi pagina

Conformità catastale  **Si**  **No** se No vedi pagina

Conformità titolarità  **Si**  **No** se No vedi pagina

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

Immobile occupato sì, vedi pag. 127

Spese condominiali arretrate Non accertate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  **No**  **Si** vedi pagine 125, 126

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  **No**  **Si** vedi pagina 118

Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative (vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola)  **No**  **Si** vedi pagina 101

Condizioni limitative (vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola)  **No**  **Si** vedi pagina 101



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

- 1) Vedasi copia della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 30/8/2021 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenente le seguenti indicazioni (**all. n. 12**):
  - a) ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
  - b) dichiarazione notarile sulla proprietà e provenienza degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
  - c) formalità pregiudizievoli.
  
- 2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare.



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	95
2.	Inquadramento dell'immobile .....	100
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	106
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	111
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	111
4.2	Rispondenza catastale .....	120
4.3	Verifica della titolarità .....	122
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	127
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	127
7.	Analisi estimativa.....	128
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	131
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	132
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	133



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

- **15/10/2021** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro   (Es. Imm. n. 445/2021).
- **8/11/2021** accettazione del CTU dell'incarico di stima (invio in forma telematica).
- **26/11/2021** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di (**all. n. 6, 7, 8 e 9**):
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
- **18/11/2021** richiesta di accesso agli atti e documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs);
- **29/11/2021** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima. Acquisita la seguente documentazione (**all. n. 13**):
  - Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga (**all.**);
  - Tavola “pianta – prospetti – sezione” allegata alla licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976;
  - Dichiarazione dei S  di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 (**all.**);



- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetto – sezione” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “superfici coltivate in affitto e in proprietà”, tavola n. 2 “planimetria e legenda volumi – superfici”, tavola n. 3 “piante – sezione”, tavola n. 4 “prospetti casa bifamiliare” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981;
- Autorizzazione all’abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 **(all.)**;
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 **(all.)**;
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamiliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted] redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “progetto per costruzione di nuova casa colonica da realizzarsi sul mapp. 270/2 Fg. 11 N.C.T.R. di propr. del [redacted], tavola n. 2 “planimetria fondo [redacted] Terreni in proprietà”, tavola n. 3 “planimetria fondo [redacted]. Terreni in affitto”, allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995;
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;



- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [ ] il 13/6/1995, mediante cui il [ ] “in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis...” **(all.)**;
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [ ] [ ] in cui è riportato: “...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc. 648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis...” con allegate tavola 2, “planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in proprietà”, e tavola 3, “planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in affitto” **(all.)**;
- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:” con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla “domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il Signor. Gatti Agostino...omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga” **(all.)**;
- Tavola n. 2 “di sovrapposizione - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola 3 ”di progetto - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale”, tavola “allegato n. 1 L. n. 13/89, tavola “allegato n. 2 L. n. 13/89, tavola “allegato alla dichiarazione di conformità L. 9/1/89 n. 13 e D.M.



14/6/89 n. 236” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999;

- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto [ ]...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” **(all.)**;
- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del [ ] posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 **(all.)**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” **(all.)**;
- Tavola 1 “rilievo: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 2 “progetto: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 3 “sovrapposizione: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 4 “barriere architettoniche: progetto di adattabilità pianta piano terra e piano primo”, allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 **(all.)**.



- **2/12/2021** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali sono stati presenti i [redacted] [redacted], proprietari dell'immobile, e l'Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Simona Casale (**all. n. 14**):
  - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
  - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.

Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

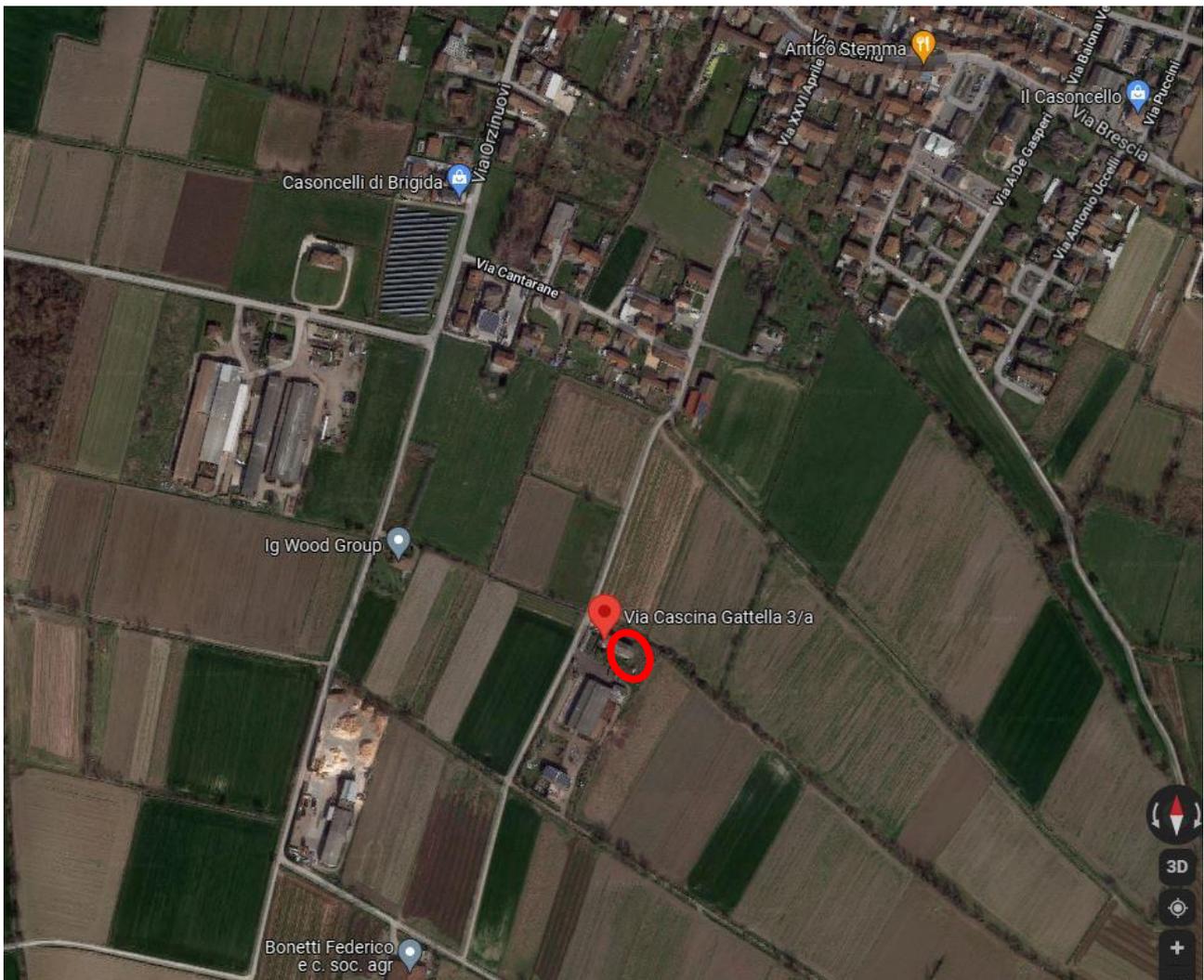
#### Localizzazione

Provincia di Brescia  
Comune di Barbariga  
Via Cascina Gattella  
Civico n. 3/A

#### Zona urbana

rurale

#### Mappa geografica



□ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. atti autorizzativi allegati, e permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011, **all. n. 13**).

□ **Tipologia immobiliare**

unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da  il 13/6/1995)

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da  il 13/6/1995, trascritto a Brescia il 6/7/1995 al n. 18314/12950 – cfr. all. 12, certificazione notarile, e scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpià). Essa si articola su tre piani: il piano seminterrato ad uso autorimessa e locale caldaia/lavanderia, il piano terra e primo ad uso abitativo.



□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità abitativa facente parte di un complesso, costituito da quattro differenti unità abitative. Essa si articola su tre piani: il piano seminterrato è composto da una autorimessa, un locale caldaia/ lavanderia, oltre che da una corte esclusiva; il piano terra è composto da ingresso, soggiorno/ angolo cottura provvisto di balcone, e da un piccolo bagno; il piano primo è composto da due camere da letto, di cui la più grande provvista di balcone e da un bagno. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cortile comune (non pignorato) che immette nella piccola porzione di corte esclusiva antistante l'ingresso alla unità immobiliare.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali (**all. n. 6, 7, 8 e 9**), dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (BS) (**all. n. 13**), e riscontrate, a vista, in loco.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di una cascina costituita nel complesso da quattro unità abitative, e comprende, oltre alla parte destinata ad abitazione, una corte esclusiva, un'autorimessa e un locale caldaia/ lavanderia a piano seminterrato e una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso all'unità immobiliare a piano terra.



□ **Struttura in elevazione:** si riporta di seguito il certificato di collaudo (**all. n. 13**):

“

Dott. EUGENIO CATALANO INGEGNERE ARCHITETTO PROVINCIA DI BRESCIA CATEGORIA 45	UFFICIO GENIO CIVILE di attestata l'abitudine depositata (Legge 5/11/1973 n. 3084)
--	--

**UFFICIO CEMENTI ARMATI DEL GENIO CIVILE DI BRESCIA** 23316 *Il Firmatario*

Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamigliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted]

Collaudatore : Dott. Arch. Eugenio Catalano, iscritto all'albo degli Architetti della prov. di Bs. n°45.

Progetto e calcolo strutture: geom. Pea Pier Giulio, iscritto all'albo dei Geometri della prov. di Brescia al n°1928.

Impresa di costruzione: TERZI Vincenzo, corrente in Barbariga, via Garibaldi, iscritta alla C.C.I.A.A. di Brescia.

Pratica del Genio Civile: Prot. n°23316 del 24-5-1983

Descrizione dell'opera

Trattasi di casetta bifamigliare uso abitazione rurale su due piani fuori terra a pianta regolare e di un piano seminterrato adibito a cantina e servizi vari, caldaia con accesso al piano rialzato, composto da n°2 locali precisamente chiamato (piano giorno), con interposto solaio in laterocemento ed al piano primo da n°2 locali più servizi, precisamente chiamato (piano notte), sempre con interposto solaio di coperture in laterocemento, su di esso vi è il



tetto costituito da muricci e tavelloni con calda-  
na in getto di calcestruzzo soprastante e copertu-  
ra in tegole curve(coppi).

Operazioni di collaudo

Prima della visita di collaudo, si sono presi in  
esame gli elaborati redatti dal progettista.

Sulla scorta di essi si sono controllate le  
dimensioni delle opere che sono risultate eseguite  
in caratteristiche e dimensioni conformi ai grafici  
esibiti.

Si è preso atto che le ~~im~~ strutture si pre-  
sentano in perfetto stato di conservazione ed in  
efficienza.

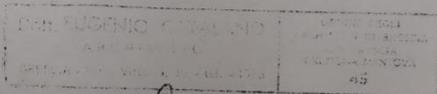
Rilevate e controllate le dimensioni delle  
singole strutture, si notava che mancava ogni segno  
di cavillatura, per cui si riteneva l'esito della  
visita soddisfacente.

Tutto ciò premesso il collaudatore, considera-  
to che le strutture trovansi in ottimo stato di con-  
servazione ed efficienza e che le pratiche richie-  
ste sono state evase,

COLLAUDA

le opere in oggetto ai sensi dell'art.7 del D.L.5  
novembre 1971 e rilascia il presente certificato  
per gli usi di legge.

Brescia, li 25-7-1984



*Eugenio Catalano*



- Solai:** solai in latero cemento
- Coibentazioni – isolamenti:** nulla è stato reperito al riguardo presso l'Ufficio Tecnico comunale di Barbariga (Bs).
- Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile
- Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria.
- Infissi interni:** in legno tamburato ciechi.
- Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento, nel locale caldaia / lavanderia a piano seminterrato: piastrelle in ceramica; nell'autorimessa a piano interrato: pavimentazione cementizia.
- Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti, connessi a impianto di riscaldamento autonomo; non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia.
- Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.
- Impianto elettrico:** presente
- Impianto climatizzazione:** assente.
- Altri impianti:** assenti
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- Stato di manutenzione:** discreto
- N. totale piani periziati: 3,** nello specifico: piano seminterrato (autorimessa, locale caldaia/ lavanderia e una corte esclusiva), piano terra (ingresso, soggiorno/ angolo cottura con balcone, bagno, e piccola corte esclusiva), piano primo (due camere, balcone e bagno) e relative parti comuni.
- Dimensione** X medio
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione



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

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di immobile con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola, costituito da unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di una cascina composta da quattro unità immobiliari affiancate, di complessivi tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo) con ingresso indipendente, autorimessa, locale caldaia/ lavanderia e corte esclusiva a piano seminterrato; ingresso, soggiorno/ angolo cottura con balcone, bagno, e piccola corte esclusiva antistante l'ingresso a piano terra; due camere da letto, balcone e bagno a piano primo.

L'immobile periziato è sito in Barbariga (BS), via Cascina Gattella n. 3/A, in zona rurale nelle immediate vicinanze del centro urbano, a circa 900 m dal Municipio.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile all'abitazione oggetto della presente stima avviene da via Cascina Gattella, e quindi attraverso il passaggio sul cortile antistante gli immobili pignorati, facente parte quest'ultimo di porzione immobiliare non oggetto di pignoramento.

La via Cascina Gattella, come pure via XXVI Aprile che ne è la prosecuzione proveniente dal centro di Barbariga, è priva di marciapiedi e a doppio senso di circolazione.

Un vialetto insistente sulla corte esclusiva antistante il presente lotto 3 di vendita immette su una pavimentazione cementizia in fregio sud a tutte le tre unità immobiliari periziate suddivise nei lotti 1, 2 e 3 (di cui sono comproprietari in diverse quote i soggetti esegutati, con diritto di abitazione della ), attraverso cui attualmente avviene il relativo accesso.

Antistante l'ingresso dell'abitazione vi è una piccola corte esclusiva.

L'appartamento è discretamente soleggiato; a piano terra è presente un vano ingresso e un ampio soggiorno/ angolo cottura, con una finestra a sud ovest, e una portafinestra a nord est, che immette su un balcone con ampia vista sulla campagna di Barbariga. Completa gli ambienti del piano terra un piccolo bagno dotato di water, bidet, lavandino e di una finestra verso sud ovest.

Il piano seminterrato, a cui si accede tramite una scala interna all'appartamento e dotato di accesso carrabile tramite corsello comune con le altre unità immobiliari pignorate, è composto da un'ampia autorimessa e un locale caldaia/ lavanderia; a tale livello è pure presente una corte esclusiva dell'unità immobiliare pignorata.



Il piano primo è riservato alla zona notte, ed è composto da due camere, la maggiore delle quali ha una portafinestra che permette l'accesso su un balcone che si affaccia a nord est, con ampia visuale sulla campagna di Barbariga in direzione del centro abitato. Oltre a tali ambienti è presente anche un bagno, dotato di water, bidet, lavandino, doccia, vasca da bagno e di una finestra verso sud ovest.

La manutenzione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno, è buona.

La pavimentazione dell'intero appartamento e del locale caldaia / lavanderia a piano seminterrato è costituita da piastrelle in ceramica. Nell'autorimessa a piano interrato è invece presente una pavimentazione cementizia.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro, con singola guarnizione di tenuta e con riempimento dell'intercapedine con aria, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi. Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione, di cui, però, non è stata verificata la messa a norma.



## Confini

Come risultanti dall'estratto mappa catastale (**all. n. 6**).

## 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          | senza Collaboratore  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | 2 dicembre 2021  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: |  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <b>Criterio di misurazione</b>                               | <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 site in: Barbariga (Bs), Sez. urb. NCT, Fg. 11, part. 270, sub. 5 e sub. 8.**

Superficie principale **m<sup>2</sup> 127,60**

Superfici secondarie **m<sup>2</sup> 738,90**

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Balconi	m <sup>2</sup>	10,80	50 %
Locale caldaia	m <sup>2</sup>	15,40	50 %
Autorimessa	m <sup>2</sup>	58,00	60 %
Corte esclusiva piano terra	m <sup>2</sup>	106,30	10 %
Corte esclusiva piano interrato	m <sup>2</sup>	46,70	5 %
Parti comuni (BCNC sub. 9)	m <sup>2</sup>	501,70	3 %

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 205,14**



**Caratteristiche qualitative**

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- Livello di piano** piano seminterrato (autorimessa, locale caldaia/ lavanderia, oltre a una corte esclusiva); piano terra (ingresso, soggiorno/ angolo cottura provvisto di balcone e piccolo bagno); piano primo (due camere da letto, di cui la più grande provvista di balcone, e bagno).
- Ascensore** assente



<input type="checkbox"/>	<b>N. servizi</b>	<b>2</b>	w.c: 2 lavabo: 2 bidet: 2 doccia: 1 vasca: 1 vetustà anni: 37 (desunta dall'autorizzazione all'abitabilità P.E. n. 962 rilasciata il 14/8/1984, cfr. <b>all. n. 13)</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Impianti in dotazione</b>		
<input type="checkbox"/>	riscaldamento		radiatori presenti connessi a caldaia autonoma, il cui libretto di manutenzione non è stato reperito.
<input type="checkbox"/>	condizionamento		assente
<input type="checkbox"/>	solare termico		assente
<input type="checkbox"/>	elettrico		presente (non è stata verificata la messa a norma)
<input type="checkbox"/>	idraulico		l'acqua calda è fornita dalla medesima caldaia utilizzata per il riscaldamento
<input type="checkbox"/>	antifurto		assente
<input type="checkbox"/>	fotovoltaico		assente
<input type="checkbox"/>	geotermico		assente
<input type="checkbox"/>	domotica		assente
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione fabbricato</b>		discreta, salvo punti muffa sulle pareti
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione unità immobiliare</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Classe energetica</b>		non accertata
<input type="checkbox"/>	<b>Luminosità dell'immobile</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Panoramicità dell'immobile</b>		discreta
<input type="checkbox"/>	<b>Funzionalità dell'immobile</b>		buona
<input type="checkbox"/>	<b>Finiture dell'immobile</b>		discrete



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs)  
(all. n. 13):

- Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga (all.);
- Dichiarazione dei S [redacted] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” (all.);
- Autorizzazione all’abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 (all.);
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 (all.);
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamigliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted], redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 (all.);
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” (all.);
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 (all.);



- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto (**all.**);
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 (**all.**);
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [ ] il 13/6/1995, mediante cui il [ ] “in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis...” (**all.**);
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [ ] [ ] in cui è riportato: “...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc. 648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis...” con allegate tavola 2, “planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in proprietà”, e tavola 3, “planimetria fondo Azienda Agricola [ ] Terreni in affitto” (**all.**);
- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:” con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla “domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il Signor. Gatti Agostino...omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga” (**all.**);



- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d’obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l’altro:”...omissis...il sottoscritto Gatti Egidio...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis...” **(all.)**;
- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del  posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 **(all.)**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” **(all.)**;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 **(all.)**.



## Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **26/11/2021** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di **(all. n. 6, 7, 8 e 9)**:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **29/11/2021** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita la seguente documentazione **(all. n. 13)**:

- Licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976 relativa ai lavori di “costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barbariga **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetti – sezione” allegata alla licenza n. 2607 Prot., n. 624 Reg. del 16/11/1976;
- Dichiarazione dei S  di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957 del 25/10/1980 riguardante “costruzione di recinzione in muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro per un tratto e in muro pieno per la parte restante” **(all.)**;
- Tavola “pianta – prospetto – sezione” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1518, Reg. Costr. N. 957;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981 per “costruzione abitazione rurale bifamiliare” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “superfici coltivate in affitto e in proprietà”, tavola n. 2 “planimetria e legenda volumi – superfici”, tavola n. 3 “piante – sezione”, tavola n. 4 “prospetti casa bifamiliare” allegata alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1804, Reg. Costr. N. 962 del 3/1/1981;



- Autorizzazione all'abitabilità relativa alla “costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione rurale (villetta bifamiliare)” del 14/8/1984 – pratica edilizia n. 962 **(all.)**;
- Certificato di analisi di acqua potabile da pozzo artesiano del 11/8/1981 **(all.)**;
- Certificato di collaudo per la costruzione di casa rurale bifamigliare uso abitazione, sita in Barbariga, via Gattella di proprietà [redacted] redatto dal collaudatore Dott. Arch. Eugenio Catalano, Prot. n. 23316 del Genio Civile di Brescia 31/7/1984 **(all.)**;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995 per “la nuova costruzione di casa colonica” **(all.)**;
- Tavola n. 1 “progetto per costruzione di nuova casa colonica da realizzarsi sul mapp. 270/2 Fg. 11 N.C.T.R. di propr. del S [redacted]”, tavola n. 2 “planimetria fondo [redacted] Terreni in proprietà”, tavola n. 3 “planimetria fondo [redacted] Terreni in affitto”, allegate alla concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 1051, Reg. Costr. n. 1879 del 1/7/1995;
- Relazione tecnica ex art. 10 – punto 10.2 – Decreto Ministeriale n. 236/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Relazione tecnica rispondente ai requisiti previsti dalla Legge 122/89, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995, con allegata tavola posti auto **(all.)**;
- Relazione tecnica aggiuntiva, Prot. n. 1051 del Comune di Barbariga del 28/3/1995 **(all.)**;
- Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995, mediante cui il [redacted] “in relazione alla domanda di concessione edilizia presentata il ... relativa a progetto per costruzione di nuova casa colonica sul terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Barbariga al Fg. 11 mapp. 270/2 si impegna ...omissis... a mantenere la destinazione della costruenda opera edilizia sopradescritta al servizio esclusivo dell'attività agricola...omissis...” **(all.)**;
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] [redacted] in cui è riportato: “...omissis...l'area da vincolare emerge dal seguente conteggio: a) per pertinenze agricole: 1) preesistenti mq. 975,45 2) di progetto mq. – totale mq. 975,45 : 0,10 = mq. 9754,50 b) per residenza rurale: 1) preesistenti: mc.



648,04 2) di progetto: mc. 870,01 totale mc. 1518,05 : 0,03 = mq. 50601,66...omissis..." con allegate tavola 2, "planimetria fondo Azienda Agricola

Terreni in proprietà", e tavola 3, "planimetria fondo Azienda Agricola Terreni in affitto" (**all.**);

- Mail del 23/3/2015 proveniente dal Notaio Franco Treccani, Prot. Gen. N. 0001154 del Comune di Barbariga del 26/3/2015 indirizzata a [tecnico@comune.barbariga.bs.it](mailto:tecnico@comune.barbariga.bs.it), del seguente tenore:" con la presente sono a richiederle la liberazione dei beni immobili siti in Comune di Barbariga, individuati nel Catasto Terreni con i mappali 109 foglio 11 e 32, 33 foglio 12, dall'atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...", cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all.**);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999 relativa alla "domanda presentata in data 5/8/1998 con la quale il Signor. Gatti Agostino...omissis...chiede la concessione edilizia per le varianti alla C.E. n. 1879/95 per la nuova costruzione di casa colonica in Cascina Gattella sull'area catastalmente individuata ai mappali n. 270/2 del foglio 11 NCTR di Barbariga" (**all.**);
- Tavola n. 2 "di sovrapposizione - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale", tavola 3 "di progetto - variante relativa a C.E. n. 1879/95 con ampliamento – fabbricato rurale", tavola "allegato n. 1 L. n. 13/89, tavola "allegato n. 2 L. n. 13/89, tavola "allegato alla dichiarazione di conformità L. 9/1/89 n. 13 e D.M. 14/6/89 n. 236" allegate alla concessione gratuita per opere edilizie n. di prot. 3021/98, Reg. Costr. 2081 del 30/1/1999;
- Scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo – con autentica di firma del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia - riportante, fra l'altro:"...omissis...il sottoscritto ...omissis...vincola alla non edificabilità la superficie agricola di mq. 3.115 (tremila centoquindici) conteggiata dal mappale sito nel Comune di Barbariga, e precisamente: foglio 12, mappale 15 Ha. 0.31.15. Inoltre il sottoscritto si impegna a mantenere la destinazione dei fabbricati di cui al progetto allegato alla domanda di concessione edilizia sopracitata ad esclusivo uso agricolo...omissis..." (**all.**);



- Relazione tecnica relativa a progetto di variante a C.E. n. 1879/95 e ampliamento di casa colonica di proprietà del [redacted] posta sul mapp. 270 sub. 2 Fg. 11 N.C.T.R., Prot. n. 4024 del Comune di Barbariga del 11/11/1998 (**all.**);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011 “per l’intervento di: variante in sanatoria alla C.E. 30.1.1999 n. 2081 per opere interne e modifiche dei prospetti con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1), D.P.R. n. 380 del 2001, con la qualificazione giuridica di nuova costruzione ai sensi dell’articolo 27, comma 1, lettera e.1), legge regionale n. 12 del 2005, con destinazione: residenza rurale in via Cascina Gattella 3/A (mappale 270 sub. 2 del foglio 11 N.C.E.U.” (**all.**);
- Tavola 1 “rilievo: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 2 “progetto: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 3 “sovrapposizione: planimetria generale, piante, prospetti”, tavola 4 “barriere architettoniche: progetto di adattabilità pianta piano terra e piano primo”, allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011;
- Dichiarazione di conformità ex art. 1 – 4 comma – legge 9/1/89 n. 13 e art. 7 – punto 7.3 – decreto ministeriale 14/6/89 n. 236 a firma del Tecnico Geom. Pea Pier Giulio Prot. n. 1646 del Comune di Barbariga del 27/3/2010 (**all.**).

□ **Destinazione urbanistica dell’immobile**

Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell’attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell’attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995). La destinazione d’uso dell’immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. atti autorizzativi allegati, e permesso di costruire in sanatoria n. 2472 anno 2010 – Comune di Barbariga del 1/3/2011, **all. n. 13**).



## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT vigente
- Convenzione Urbanistica Sì: si veda l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] [redacted] il 13/6/1995 e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia; cfr. inoltre atto di vincolo stipulato con scrittura privata autenticata in data 13.6.1995 n. 51931/12187 di rep. del dr. M. Mistretta, trascritto a Brescia il 6.7.1995...omissis...”, cui è allegata la nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Mistretta in data 13/6/1995 Rep. 51931/12187 (**all. n. 13**)
- Cessioni diritti edificatori Sì: si veda la dichiarazione dei [redacted] [redacted] di vincolo come volumetria costruibile per abitazione dei seguenti terreni siti in Barbariga: Fg.11, mapp. n. 147 – Fg. 12 mapp. n. 4 – Fg. 12 mapp. n. 5 – mapp.78 – 82, l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995, la proposta di costituzione di vincolo di non edificazione del 13/6/1995 a firma del [redacted] e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia (**all. n. 13**)

## Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici si veda l'atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] [redacted] il 13/6/1995 e la scrittura privata autenticata – atto unilaterale d'obbligo del 12/1/1999 n. 37249 di Repertorio – Notaio Dott. Roberto Santarpia (**all. n. 13**)
- Vincoli ambientali PGT vigente
- Vincoli paesaggistici PGT vigente



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barbariga ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

**x** la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale 144 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 207,36 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296113 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42371.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 52 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296116 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42374.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale 144 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 207,36 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296113 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42371.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 52 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296116 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42374.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati al 26/11/2021.

Data verifica catastale: 26/11/2021.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

X la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile così identificato:

Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale 144 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 207,36 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296113 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42371.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 52 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296116 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42374.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, in data 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:

“...omissis...

#### DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

#### D I C H I A R A

Assumendone personale responsabilità

= che i suddetti immobili risultano di proprietà di



virtu' dei seguenti titoli:



...omissis...”



Quota di proprietà

Usufrutto            no

Nuda proprietà        no



## Condizioni limitanti

X Servitù  no  
 Sì.

X Vincoli  no

X sì: si veda certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06/07/1995 ai nn.18314/12950 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar MISTRETTA MARIO (BRESCIA) del 13/06/1995, rep.51931, contro

- Unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da [redacted] il 13/6/1995).

X Oneri  no

X sì: diritto di abitazione della [redacted]  
[redacted] (cfr. **all. n. 12** certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, già depositata in atti dal creditore precedente).

X Pesì e gravami  no

X sì: si veda certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), sotto riportata in estratto:





X Spese condominiali arretrate non accertate

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

Libero

X Occupato dagli esecutati

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**). Si precisa inoltre che trattasi di unità abitativa facente parte di un complesso con vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola (cfr. atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola, redatto da Agostino Gatti il 13/6/1995).

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 30/8/2021, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**).



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola

#### **Condizioni limitative**

vincolo di destinazione al servizio esclusivo dell'attività agricola

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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



**X Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**X Sintetico - comparativo**

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Barbariga (Bs) (Codice A630) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale 144 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>) (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 207,36 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296113 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42371.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1-T-1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011);
- Sez. urbana NCT, Fg. 11, Part. 270, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 45 m<sup>2</sup>, Dati di superficie 52 m<sup>2</sup> (superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/3/2010, prot. n. BS0101715), Rendita 44,16 € (variazione del 26/10/2012 pratica n. BS0296116 in atti dal 26/10/2012 inserimento annotazione n. 42374.1/2012. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, D.M. 701/94), Indirizzo Cascina Gattella n. 3/A piano: S1 (costituzione del 30/3/2010 pratica n. BS0101715 in atti dal 30/3/2010 costituzione n. 1318. 1/2010. Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BS0490997 del 11/10/2011).

Si indica il **valore locativo** dell'immobile stimato in complessivi **€ 266,00 mensili** (euro duecentosessantasei virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato III ).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 75.500,00** (euro settantacinquemilacinquecento virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato I ).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 68.000,00** (euro sessantottomila virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II ).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 20 gennaio 2022

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato – lotto 3
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata - lotto 3
- 3) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo – lotto 3
- 4) Elaborato fotografico degli esterni – lotto 3
- 5) Elaborato fotografico degli interni – lotto 3
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Elaborato planimetrico con suddivisione subalterni
- 8) Scheda catastale – lotto 3
- 9) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione Reg. Gen. n. 39.363 e Reg. Part. n. 26.243 del 5 agosto 2021 - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 12) Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
- 13) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbariga
- 14) Operazioni di sopralluogo condotte dal CTU mediante accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Arch. Carlo Fasser, delegato del Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Simona Casale

