

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. 338/2022

Giudice delegato:

Dott. MARCO MARULLO

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutati:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Esperto incaricato:



Arch. ANDREA BOTTI

Via Monte Grappa 37/A - 25126 BRESCIA

CF BTTNDR67L26B157G

Tel +39 030 300713 Cell. 3355324743

Mail bottiresbelli@inwind.it

Pec andrea.botti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1629

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 614



Date

Nomina dell'esperto	17/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28/03/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	07/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	06/07/2023
Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U.	05/06/2023
Risposta istanza di proroga	16/06/2023
Nuova data di consegna della Relazione C.T.U.	04/08/2023
Nuova data Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26/10/2023
Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U.	02/08/2023
Nuova data di consegna della Relazione C.T.U.	02/10/2023

Identificazione dei lotti**LOTTO N. 1**

Descrizione sintetica	Villa bifamiliare con ampio parco di pertinenza, collocata in zona agricola, dotata di n. 2 piani fuori terra, ciascuno dei quali ospita un appartamento con ingresso autonomo. L'accesso avviene tramite diramazione della via che conduce al centro storico di OMISSIS.
Ubicazione /Id. catastali	<p>“Cascina Comune”, n. 13/A – PIANO TERRA, OMISSIS Catasto fabbricati – NCT Fg. OMISSIS Cons. 8,5 vani, Cat. A/2, Rendita € 592,63, Cl. 6 – Tot. mq 200, Tot. escluse aree scoperte mq 195.</p> <p>“Cascina Comune”, n. 13/B – PIANO PRIMO, OMISSIS Catasto fabbricati -OMISSIS, Cons. 9,5 vani, Cat. A/2, Rendita € 662,36, Cl. 6 - Tot. mq 220, Tot. escluse aree scoperte mq 211.</p> <p>Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a ciascuna delle unità immobiliari competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni ubicate nell'edificio.</p>
Quota di proprietà	OMISSIS Proprietario per ½ OMISSIS Proprietario per ½
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Immobile divisibile in n. 2 unità abitative. Unità P. T. e Unità P. 1° indipendenti, con ingressi separati e opposti.



Più probabile valore in libero mercato:

€ 407.688,00 (Euro quattrocentosettemilaseicentottantotto/00)

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

€ 387.300,00 (Euro trecentottantasettemilatrecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile: L'immobile oggetto di codesta perizia è una VILLA BIFAMILIARE con n. 2 ingressi indipendenti, ampio parco comune, finiture esterne (pavimentazioni e rivestimenti) signorili ed interni in buono stato di conservazione. Le due unità abitative (una a piano terra ed una al piano primo) si caratterizzano per gli ampi spazi interni, gli affacci, i balconi e la distribuzione. Da segnalare la presenza di finiture di pregio nei locali dell'appartamento a piano terra lato nord e le ottime condizioni dell'ampio spazio verde con aiuole, piante ad alto fusto e impianto d'illuminazione. La proprietà risulta delimitata e separata dall'ambito agricolo circostante. Sfavorevole la collocazione in località isolata, distante alcuni chilometri dal centro storico di OMISSIS e la presenza di aziende zootecniche nelle adiacenze. **Il livello di commerciabilità è complessivamente buono.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	No
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	Si, P.T. occupato da OMISSIS (esecutato). P.1° occupato da OMISSIS (esecutato). Da segnalare che OMISSIS <u>non</u> risulta intestatario e <u>non</u> risulta proprietario di codesto immobile.
Spese condominiali arretrate	Non sono state rilevate spese condominiali.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No



LOTTO N. 2

Descrizione sintetica	Il lotto consta di n. 2 terreni agricoli collocati lungo la via che dalla OMISSIS conduce al centro storico di OMISSIS: -un appezzamento, con destinazione a <i>seminativo irriguo</i> , forma rettangolare, regolare e ampie dimensioni; -uno con destinazione a <i>pioppeto</i> , forma triangolare e dimensioni esigue.
Ubicazione	Cascina Comune, OMISSIS
Identificativi catastali	Catasto Terreni – OMISSIS Sup. mq 7.040 Qualità: Seminativo irriguo di Cl. 1, Reddito dominicale € 70,90 Reddito Agrario € 76,35. Catasto Terreni - OMISSIS, Sup. mq 550 Qualità: Pioppeto di Cl. 2, Reddito dominicale € 3,41 Reddito Agrario € 1,42.
Quota di proprietà	OMISSIS Proprietario per ½ OMISSIS Proprietario per ½
Diritto di proprietà	Piena proprietà.
Divisibilità dell'immobile	Si tratta di due terreni distinti e separati.

Più probabile valore in libero mercato:

€ 48.250,00 (Euro quarantottomiladuecentocinquanta/00)

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

€ 43.425,00 (Euro quarantatremilaquattrocentoventicinque/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il terreno identificato al mapp. 130, presenta una forma ampia e regolare e secondo il fascicolo aziendale risulta attualmente destinato a *prato polifita*. Favorevole la posizione adiacente alla strada che dalla OMISSIS conduce al centro storico di OMISSIS, che garantisce un comodo accesso ai mezzi.

Complessivamente il livello di commerciabilità è buono.

Il terreno identificato al mapp. 14 presenta una area ridotta e forma triangolare. Favorevole la posizione poiché anch'esso adiacente alla strada che dalla OMISSIS conduce al centro storico di OMISSIS. Sfavorevoli la forma, l'esigua dimensione e l'attuale stato di manutenzione.

Il livello di commerciabilità è complessivamente sufficiente.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia //

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da esecutati Fg. OMISSIS

Immobile occupato Fg. OMISSIS
Contratto n. OMISSIS serie 3T reg. in data 10/10/2014
con decorrenza 01/10/2014
Scadenza 11/11/2044 - Durata anni 30 - (Allegato n. 9).

Spese condominiali arretrate //

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Sì

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No



LOTTO N. 3

Descrizione sintetica	<p>Il lotto si compone delle seguenti unità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • immobili per allevamento suini attualmente in uso, con vasche raccolta liquami ed ampia corte di pertinenza; • n. 3 appezzamenti di terreno, adiacenti e contigui all'allevamento, ciascuno di forma rettangolare, con differenti dimensioni, attualmente coltivati a granturco. (Allegato n. 14) • n. 2 appezzamenti di terreno, adiacenti e contigui all'allevamento, costituiti da una lunga fascia che costeggia la <i>Roggia Ballina</i> e parzialmente coltivati a granturco. (Allegato n. 14)
Ubicazione /Id. catastali	OMISSIS
Identificativi catastali	<p>Catasto Fabbricati - OMISSIS, Cat. D10, Rendita € 6.744,00 Catasto Terreni – OMISSIS, Sup. mq 5.285 Qualità: Ente urbano</p> <p>Catasto Terreni – OMISSIS Sup. mq 12.700 Qualità: Seminativo irriguo di Cl. 2, Reddito dominicale € 88,55 Reddito Agrario € 111,50.</p> <p>Catasto Terreni – OMISSIS, Sup. mq 866 Qualità: Seminativo di Cl. 2, Reddito dominicale € 6,04 Reddito Agrario € 4,47.</p> <p>Catasto Terreni – OMISSIS sub. AA Sup. mq 134 - Qualità: Seminativo di Cl. 2 Reddito dominicale € 0,93 Reddito Agrario € 0,69; sub. AB Sup. mq 986 - Qualità: Bosco ceduo di Cl. U Reddito dominicale € 3,56 Reddito Agrario € 0,31.</p> <p>Catasto Terreni – OMISSIS, Sup. mq 888 Qualità: Seminativo di Cl. 2, Reddito dominicale € 6,19 Reddito Agrario € 4,59.</p>
Quota di proprietà	<p>OMISSIS Proprietario per 2/5 OMISSIS Proprietario per 1/5 OMISSIS Proprietario per 1/5</p>
Diritto di proprietà	4/5
Divisibilità dell'immobile	Gli immobili per allevamento di suini e gli appezzamenti di terreno seppur contigui sono catastalmente entità autonome ed autonomamente raggiungibili dalla strada adiacente.
Più probabile valore in libero mercato:	€ 355.328,00 (Euro trecentocinquantacinquemilatrecentoventotto/00)



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

€ 319.795,00 (Euro trecentodiciannovemilasettecentonovantacinque/00)

"Giudizio" sintetico sulla
commerciabilità dell'immobile:

Gli immobili che ospitano l'allevamento di suini sono facilmente raggiungibili dalla OMISSIS. Sono collocati ad una distanza di circa Km 2 dall'abitato di OMISSIS; la tipologia "a corte" garantisce la presenza di un ampio spazio delimitato al quale si accede direttamente da strada consortile. Nell'area di pertinenza sono collocate n. 3 vasche di stoccaggio per liquami. Relativamente allo stato di conservazione dell'intera struttura per dotazioni, rivestimenti e impianti si segnala:

- la presenza di coperture in "Eternit" su tutte le strutture;
- la necessità di adeguamento dell'impianto alla normativa vigente in materia di biosicurezza degli stabilimenti suini ad alta capacità nel rispetto del DM 28/06/2022 secondo quanto stabilito da OMISSIS n. protocollo 75368/23 del 21/07/2023 (Allegato n. 15).

Complessivamente il livello di commerciabilità è sufficiente.

I terreni adiacenti si presentano di forma e dimensione regolare e ampia, la loro collocazione a ridosso della strada consortile ne garantisce un facile accesso. Si segnala la presenza a ovest e a est di n. 2 rogge.

Complessivamente il livello di commerciabilità è buono.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	Contratto n. OMISSIS serie 3T reg. in data 11/12/2014 presso OMISSIS Scadenza 11/11/2016 - Durata anni 2. (Allegato n. 9)	
Spese condominiali arretrate	//	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Sì	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Sì	

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No



Indice

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	9
2A. Inquadramento dell’immobile – LOTTO N. 1	12
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	14
4. Audit documentale e Due Diligence	17
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	17
4.2 Rispondenza catastale	20
4.3 Verifica della titolarità	21
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	23
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	23
7. Analisi estimativa	34
8. Determinazione del valore	38
2B. Inquadramento dell’immobile – LOTTO N. 2	40
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	41
4. Audit documentale e Due Diligence	42
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	42
4.2 Rispondenza catastale	43
4.3 Verifica della titolarità	44
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	45
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	45
7. Analisi estimativa	55
8. Determinazione del valore	58
2C. Inquadramento dell’immobile – LOTTO N. 3	61
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	63
4. Audit documentale e Due Diligence	67
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	67
4.2 Rispondenza catastale	69
4.3 Verifica della titolarità	70
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	72
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	72
7. Analisi estimativa	85
8. Determinazione del valore	90
Dichiarazione di rispondenza	93
Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione	94



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletate dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

13/04/2023: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Planimetrie catastali.

14/04/2023: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Visure storiche.

- Planimetrie catastali.

- Elenco subalterni

- Ispezioni ipotecarie.

14/04/2023: richiesti ad **Archivio Notarile di OMISSIS:**

- Atto rep. 9118/7377 del 18/12/2009 - trascritto a OMISSIS il 29/12/2009 ai n.ri 55655/32809 - **Notaio OMISSIS**

14/04/2023: richiesti a **Notaio OMISSIS:**

- Atto rep. OMISSIS del 11/02/2003 Registrato a Verolanuova il 20 febbraio 2003 al n. OMISSIS serie 1T trascritto a OMISSIS il 21/02/2003 ai n. ri OMISSIS;

- Atto rep. OMISSIS del 21/12/1999 Registrato a OMISSIS il 30/12/1999 ai n. ri OMISSIS vol. 1 e trascritto a OMISSIS il 30/12/1999 ai n.ri OMISSIS.

17/04/2023: ricevuti da **Notaio Mario Fernandes** quanto richiesto in data 14/04/2023

18/04/2023: primo accesso agli **immobili siti nel Comune di OMISSIS** e nel **Comune di OMISSIS Mella** unitamente al custode Avv. OMISSIS.

Era presente l'esecutato Sig. OMISSIS.

20/04/2023: accertamenti presso l'**Agenzia delle Entrate di OMISSIS, Ufficio Provinciale di OMISSIS – Ufficio territoriale di OMISSIS :**

- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

20/04/2023: ricevuto da **Archivio Notarile di OMISSIS:** quanto richiesto in data 14/04/2023.

20/04/2023: richiesta/ricevimento - **Ordine degli Architetti di OMISSIS:**

- Listino del Valore degli immobili di OMISSIS.

21/04/2023: ricevimento da **Custode Avv. OMISSIS**

- Contratto di Locazione immobile identificato NCT Foglio OMISSIS, Cat. D10 - OMISSIS , OMISSIS.

24/04/2023: accertamenti presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Confini catastali.

24/04/2023: istanza presso il **Comune di OMISSIS – Ufficio Stato Civile** dei seguenti certificati:

- Estratto di matrimonio OMISSIS

24/04/2023: istanza presso il **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico:**

- Richiesta di accesso agli Atti.

26/04/2023: ricevimento da **Comune di OMISSIS – Ufficio Stato Civile** quanto richiesto in data 24/04/2023.

27/04/2023: istanza presso il **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico:**



- Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 27/04/2023:** istanza presso il **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico:**
- Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 28/04/2023:** ricevimento da **Agenzia delle Entrate di OMISSIS, Ufficio Provinciale di OMISSIS – Ufficio territoriale di OMISSIS** di quanto richiesto in data 20/04.
- 03/05/2023:** istanza presso il **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico.**
- Richiesta di accesso agli Atti.
- 17-18/05/2023:** ricevimento da **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico** quanto richiesto in data 27/04/2023.
- 19/05/2023:** accesso agli atti - **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico.**
- 22/05/2023:** ricevimento da **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico** di quanto richiesto in data 27/04/2023.
- 23/05/2023:** accesso agli atti - **Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico.**
- 05/06/2023:** secondo sopralluogo immobili a OMISSIS (Allegato n. 16).
- 09/06/2023:** secondo sopralluogo immobili a OMISSIS (Allegato n. 16).
- 13/06/2023:** Comunicazione al Custode degli estremi dell'affittuario dell'immobile sito in Bagnolo Mella, identificato al Foglio OMISSIS, Cat. D10, su richiesta di quest'ultimo.
- 14/06/2023:** Richiesta presso **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di OMISSIS di VISURA STORICA** relativa alla Società "COMUNE" di OMISSIS e Figli Società Semplice Agricola.
- 20/06/2023:** richiesta a **Comune di OMISSIS - – Ufficio Tecnico** dei seguenti Atti:
 - Vincolo di Inedificabilità - trascritto a OMISSIS in data 13/10/2005 ai n.ri 59830/37035 - OMISSIS
- 21/06/2023:** risposta dal **Comune di OMISSIS - – Ufficio Tecnico** in merito alla richiesta del 20/06.
- 21/06/2023:** richiesta a **Comune di OMISSIS - Ufficio Tecnico** dei seguenti Atti:
 - Vincolo di Inedificabilità - trascritto a OMISSIS in data 13/11/1998 ai n.ri OMISSIS
 - Servitù per Elettrodotto - trascritto a OMISSIS il 30/05/78 ai nn. OMISSIS
 - D.I.A. n. 51/2000.
- 05/06/23 e 23/06/2023:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Conservatoria:**
 - *Vincolo di Inedificabilità* - trascritto a OMISSIS in data 13/11/1998 ai n.ri 33097/21741- OMISSIS
 - *Servitù per Elettrodotto* - trascritto a OMISSIS il 30/05/78 ai nn. 10656/8537 –OMISSIS
 - *Vincolo di Inedificabilità* - trascritto a OMISSIS in data 13/10/2005 ai n.ri 59830/37035- OMISSIS
- 25/06/2023:** richiesta presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Conservatoria:**
 - *Vincolo di Inedificabilità* - trascritto a OMISSIS in data 13/11/1998 ai n.ri 3OMISSIS.
- 28/06/2023:** richiesta presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Conservatoria:**
 - *Servitù per Elettrodotto* - trascritto a OMISSIS il 30/05/78 ai nn. OMISSIS.
- 28/06/2023:** risposta dal **Comune di OMISSIS - Ufficio Tecnico** in merito alla richiesta del 21/06.
- 29/06/2023:** richiesta a **Distretto Veterinario 3 – OMISSIS** di documentazione relativa all'immobile destinato all'allevamento di suini – sito nel Comune di OMISSIS identificato al NCT -OMISSIS Cat. D10.
- 29/06/2023:** richiesta a **Notaio OMISSIS:**
 - Atto di Provenienza per individuazione di Servitù di passaggio presente sull'immobile identificato al NCT Foglio OMISSIS
- 30/06/2023:** richiesta e ricevimento da **Notaio OMISSIS:**
 - *Vincolo di Inedificabilità* - trascritto a OMISSIS in data 13/10/2005 ai n.ri OMISSIS
- 30/06/2023:** ricevimento da **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Conservatoria:** quanto richiesto in data 25/06/2023.
- 04/07/2023:** ricevimento da **Distretto Veterinario 3 – OMISSIS:**



- comunicazione in merito a quanto richiesto in data 29/06/2023
- 05/07/2023:** ricevimento da **Notaio** OMISSIS: quanto richiesto in data 29/06/2023.
- 10/07/2023:** richiesta a **Distretto Veterinario 3** – OMISSIS:
 - verbali/relazioni riguardanti l'immobile destinato all'allevamento di suini - OMISSIS, Cat. D10.
- 10-11/07/2023:** richiesta – ricevimento dalla Società OMISSIS
 - fascicoli aziendali relativi agli immobili oggetto d'esecuzione.
- 11-12/07/2023:** richiesta-ricevimento da **Notaio** OMISSIS
 - Atto di Compravendita del 22/02/2017 Rep. n. OMISSIS e relativi allegati.
- 24/07/2023:** richiesta-ricevimento da Società OMISSIS
 - richiesta contratti di locazione relativi ad immobili siti OMISSIS OMISSIS
- 24/07/2023:** ricevimento da **Distretto Veterinario 3** – OMISSISdi quanto richiesto il 10/07/23.
- 31/07/2023:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**
 - Visura storica per soggetto.
- 01/08/2023:** richiesta presso **Comune di OMISSIS - – Ufficio Tecnico** di ulteriore verifica in merito alla presenza di eventuali/ulteriori titoli abilitativi.
- 02/08/2023:** incontro presso **Comune di OMISSIS - – Ufficio Tecnico** con Tecnico comunale per valutare difformità riscontrate in immobili oggetto di perizia.
- 08/08/2023:** richiesta di accesso agli atti presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**
 - Immobili in Bagnolo Mella e Offlaga
- 08/08/2023:** risposta da **Comune di OMISSIS - – Ufficio Tecnico** in merito a quanto richiesto in data 01/08.
- 11/08/2023:** incontro presso **Comune di OMISSIS - – Ufficio Tecnico** con Tecnico comunale per valutare difformità riscontrate in immobili oggetto di perizia.
- 11/08/2023:** terzo sopralluogo immobili a OMISSIS
- 12/08/2023:** Comunicazione a **Comune di OMISSIS - Ufficio Tecnico** in merito a difformità accertate in data 11/08/2023.
- 23-24/08/2023:** risposta del **Comune di OMISSIS - Ufficio Tecnico** in merito alle richieste di sanatoria per difformità di cui sopra.



2A. Inquadramento dell'immobile LOTTO N. 1 OMISSIS
OMISSIS

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

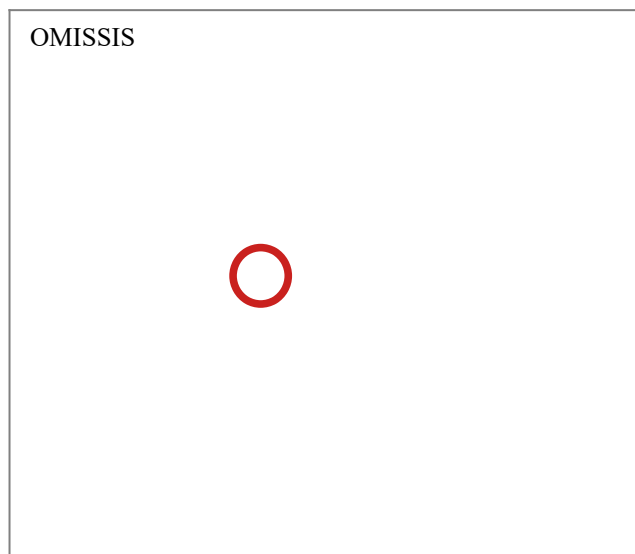
Localizzazione

Provincia OMISSIS
Comune OMISSIS
Via "Cascina Comune", n. 13/a – P.T.
"Cascina Comune", n. 13/b – P. 1°

Zona

Unità immobiliare collocata in zona a destinazione agricola con presenza di terreni coltivati e allevamenti zootecnici.

Mappa geografica



Provincia di OMISSIS – Ufficio GIS e

Cartografia

Destinazione urbanistica dell'immobile

Secondo il Documento di piano della Variante Generale n. 2 al PGT adottato con delibera del C.C. n.3 del 5/03/2020 e approvato con delibera del C.C. n. 16 del 8/10/2020
L'immobile è collocato in zona "Ambiti agricoli produttivi" art. 81 delle NTA.

Tipologia immobiliare

Unità immobiliari ad uso abitazione con corte ed accessi esclusivi.

Tipologia edilizia del fabbricato

Villa bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra con ingressi separati ed indipendenti.



Caratteristiche generali dell'immobile

Contesto e affacci

La proprietà è collocata in una zona con vocazione esclusivamente agricola, circondata da terreni coltivati e in adiacenza ad un allevamento zootecnico; dista Km 23 circa da OMISSIS e Km 4 circa dal centro di OMISSIS. L'accesso carroia/pedonale avviene tramite diramazione dalla via che conduce al centro storico di OMISSIS. Un ingresso carroia ed uno pedonale consentono di accedere direttamente all'immobile da strada di pertinenza dell'azienda zootecnica adiacente; si segnala che non sono state rilevate dichiarazioni in merito ad una possibile servitù di passaggio che definiscano le modalità di fruizione di questi due ingressi abitualmente utilizzati dagli esecutati.

Finiture e struttura

L'edificio si configura come una villa bifamiliare con ampio parco e camminamenti pavimentati, dotata di n. 2 piani fuori terra (appartamento a P.T e appartamento a P.1°), n. 2 ingressi principali posti sui due fronti nord e sud, quattro affacci sugli spazi esterni di pertinenza (verde piantumato e viale d'ingresso) e sulla campagna circostante.

L'immobile presenta facciate intonacate, tinteggiate con colori chiari e soluzioni decorative che evidenziano modanature ed aperture; a piano terra sono presenti spazi porticati con colonne in pietra, archi a tutto sesto e tamponamenti in vetro; al piano primo balconi con parapetti in muratura. Un camminamento esterno in piastrelle circonda l'immobile e collega i percorsi verso il parco e gli accessi carrai e pedonali. La struttura e le rampe della scala interna sono in c.a., gli orizzontamenti in latero-cemento; la copertura a padiglione è costituita da una struttura muricci-tavelloni ed un rivestimento in tegole. Pluviali e gronde sono in metallo pre-verniciato.

Spazi comuni esterni

La proprietà è delimitata parte da siepi alte e alberature, parte da recinzione in metallo e/o muratura, e ospita uno **spazio verde trattato a parco**, con: impianto di illuminazione su palo, aiuole e piantumazione di essenze a basso ed alto fusto che circondano l'immobile su tre lati. Nel parco sono presenti: un'area pavimentata con manufatti in graniglia destinata ad ospitare uno 'spazio conversazione' collegato al camminamento che perimetra l'immobile; un vialetto pavimentato che conduce all'ingresso pedonale in lato nord, delimitato da n. 2 pilastri in muratura e cancello in metallo.

In lato ovest vi è uno **spazio carrabile**, pavimentato in pietra (cubetti in porfido e ciotoli), compreso fra l'ingresso carroia/pedonale principale a sud e quello carroia a nord che affaccia sulla proprietà adiacente (azienda zootecnica). Entrambi gli ingressi presentano un'ampia cancellata in metallo a due battenti. In prospetto ovest è posto l'ingresso all'appartamento del 1° piano, con scala esterna delimitata da muretti intonacati; i gradini della scala e i rivestimenti orizzontali dei muretti sono in pietra. L'accesso alla strada che dallo svincolo della statale conduce al cancello sud è segnato da muretti bassi in muratura a vista con illuminazione su palo (Allegato n. 1).

Spazi comuni interni

Il **locale caldaia** è uno spazio posto in lato sud dove si trova l'impianto di riscaldamento a servizio dei n. 2 appartamenti. Si presenta come un vano accessibile solo dall'esterno mediante porta in metallo tinteggiato, ad un battente e serratura; pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate ed impianto di illuminazione fuori traccia.

L'**atrio comune** è un ambiente a doppia altezza che consente l'accesso alle n. 2 rampe con pianerottolo intermedio di pertinenza di ciascuno dei due appartamenti. Al vano si accede mediante ingresso comune posto sul prospetto ovest. Il vano si presenta intonacato e tinteggiato di un colore chiaro uniforme, la pavimentazione è in marmo di Botticino.



Riassumendo l'immobile risulta costituito da:

- Spazio comune esterno:

spazio a verde e spazio carrabile (B.C.N.C. - *Bene comune non censibile*).

- Spazio comune interno:

locale caldaia e atrio di accesso alle scale di collegamento con P.T e P.1° (B.C.N.C. - *Bene comune non censibile*).

- Appartamento al piano terra.

- Appartamento al piano primo.

3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione
--

DATO IMMOBILIARE

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA - Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Distribuzione interna

All'appartamento si accede mediante più ingressi esclusivi posti sui prospetti est, nord e ingresso comune ad ovest. Lo spazio interno è suddiviso in: atrio/disimpegno ad est (mq 11,44 calpestabili), locale ad uso "taverna" (mq 25,85 calpestabili), lavanderia (mq 15,82 calpestabili), bagno (mq 8,23 calpestabili), vano scala (mq 11,17 calpestabili), disimpegno (mq 8,05 calpestabili), cucina (mq 14,93 calpestabili), soggiorno (mq 45,40 calpestabili), bagno "padronale" (mq 13,36 calpestabili), camera doppia (mq 17,04 calpestabili), camera doppia (mq 20,85 calpestabili). Il soggiorno affaccia a nord su uno spazio esterno porticato (mq 14,16 calpestabili) ove è collocato un accesso secondario. Gli ambienti sono separati da tramezze con spessore medio di cm 12 circa. La distribuzione degli spazi interni garantisce una separazione fra:

- zona destinata a spazi di servizio;
- zona destinata alla funzione esclusivamente abitativa.

Rivestimenti e dotazioni

Zona destinata a spazi di servizio:

- atrio/disimpegno, locale ad uso "taverna" e lavanderia presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica in due tinte differenti; le murature sono intonacate al civile tinteggiate in tinta chiara. La parete della lavanderia dove è collocato il lavatoio è parzialmente rivestita con piastrelle quadrate. La lavanderia è dotata di camino e di attacco per la lavatrice. Il bagno è tinteggiato di bianco con pavimentazione in piastrelle cm 20x10 e rivestimento (altezza cm 165) in piastrelle chiare cm 15x15. Sono presenti: doccia, vasca, vaso, bidet, lavandino.

Il portoncino d'ingresso è a un battente in legno e vetro, le porte interne sono a un battente, cieche in legno scuro ad esclusione di quella che conduce al vano scala a due battenti con specchiatura in vetro. I serramenti sono in legno, bianchi, con vetro semplice, a due battenti nella taverna e nella lavanderia, a vasistas nel bagno. Nella taverna vi è una zanzariera e persiane in legno. La rampa di collegamento all'atrio comune è costituita da gradini (n. 10) e consiale in marmo di Botticino, ringhiera in metallo e legno.

Zona destinata alla funzione esclusivamente abitativa.

- disimpegno, cucina e soggiorno presentano una pavimentazione in marmo, le due camere in parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, arricchite con soluzioni decorative di differenti varietà cromatiche nella cucina e nelle n. 2 camere. Nell'ampio soggiorno le decorazioni rivestono il portale ed il



setto in cartongesso destinati alla scansione degli spazi. Le porte sono tutte cieche, ad un battente in legno scuro con maniglie in ottone dorato; i serramenti (finestre e porte finestre) sono in legno scuro come le porte, con vetrocamera, zanzariera incorporata e persiane in legno. Il portoncino sotto il portico, che consente l'accesso al soggiorno, è a due battenti in legno scuro parte cieco parte specchiato in vetro.

Le pareti della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle quadrate bicrome cm 15x15.

Gli spazi del bagno sono definiti da partizioni in cartongesso; le superfici sono quasi completamente rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco/nero con decorazioni, cm 20x20; sono presenti due lavandini, bidet, vaso e vasca.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo (in ogni locale) alimentati da caldaia centrale che garantisce anche la produzione di acqua calda. Alcuni locali sono dotati d'impianto di raffrescamento. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia.

Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso corpi illuminanti a soffitto, a sospensione, a parete e faretto incassati. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas.

Non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la revisione della caldaia.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO - Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Distribuzione interna

All'appartamento si accede mediante ingresso comune sul fronte ovest e scala esclusiva. Lo spazio interno è suddiviso in "zona giorno" e "zona notte". La "zona giorno" comprende: disimpegno (mq 10,49 calpestabili) collegato con il vano scala, locale uso "studio" (mq 16,10 calpestabili), sala da pranzo (mq 19,40 calpestabili) con vano cottura separato (mq 7,45 calpestabili), soggiorno (mq 23,48 calpestabili).

La "zona notte" comprende: disimpegno (mq 12,38 calpestabili), n. 4 camere doppie (mq 16,42; mq 14,28; mq 20,46; mq 20,40 calpestabili), bagno (mq 6,70 calpestabili).

Dal locale uso "studio" si accede al balcone in lato est (mq 4,14 calpestabili); dalla zona cottura e dal soggiorno si accede ad un balcone angolare in lato sud e ovest (mq 18,52 calpestabili) con camino; dalla camera posta ad est e da quella a nord si accede rispettivamente a n. 1 balcone (mq 4,14 calpestabili) e a n. 1 loggia (mq 3,96 calpestabili); dalla camera a nord ovest si accede a n. 1 loggia (mq 4,42 calpestabili).

Gli ambienti sono separati da tramezze con spessore medio di cm 12 circa.

Rivestimenti e dotazioni

Gli spazi interni presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica cm 20x20 in tinte e fantasie differenti; le murature sono intonacate al civile tinteggiate in tinta chiara. Le porte sono cieche e con specchiatura in vetro, ad un battente in legno in tinta chiara, con maniglie in ottone; i serramenti (finestre e porte finestre) sono in legno in tinta chiara come le porte, con vetro semplice e persiane in legno. Il bagno è tinteggiato di bianco con pavimentazione in piastrelle cm 20x20 chiare e rivestimento in piastrelle chiare. Sono presenti: vasca, vaso, bidet, lavandino. Le pareti della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle. Le pavimentazioni di balconi e logge sono in piastrelle. La rampa di collegamento all'atrio comune è costituita da gradini (n. 10) e consolle in marmo di Botticino, ringhiera in metallo e legno.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo (in ogni locale) alimentati da caldaia centrale che garantisce anche la produzione di acqua calda inoltre locali sono parzialmente dotati di impianto di raffrescamento. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia.

Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso corpi illuminanti a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas. Non è stata consegnata alcuna documentazione attestante la revisione della caldaia.



Conclusioni

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

L'appartamento è composto da ambienti di ampie dimensioni e separato in due zone distinte. Nella zona di servizio i rivestimenti sono in buono stato di conservazione così come gli infissi e i serramenti; nella zona destinata alla funzione esclusivamente abitativa i rivestimenti sono di pregio, serramenti e infissi (tutti con vetrocamera e zanzariera) sono in ottimo stato di conservazione; da segnalare la presenza di un locale bagno di ampie dimensioni e ottime finiture. L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento centralizzato. Completano la soluzione abitativa gli affacci sull'ampio spazio verde trattato a parco. Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE DISCRETO nella zona di servizio e OTTIMO nella zona esclusivamente abitativa.

Confini	Nord	spazio a verde (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Sud	locale caldaia (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>) spazio a verde (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Est	vano scala comune (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>) spazio a verde (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Ovest	spazio a verde e spazio carrabile (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Sopra	appartamento (stessa proprietà)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L'appartamento è composto da ambienti di ampie dimensioni e correttamente diviso in "zona notte e giorno". I rivestimenti interni, anche se datati, sono adeguatamente conservati, i serramenti e gli infissi in legno con vetro semplice ancorché vetusti sono ben conservati. L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento centralizzato. Completano la soluzione abitativa balconi e logge con affaccio sull'ampio spazio verde trattato a parco.

Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE BUONO.

Confini	Nord	spazio a verde (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Sud	locale caldaia (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>) spazio a verde (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Est	vano scala comune (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>) spazio a verde (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Ovest	spazio a verde e spazio carrabile (B.C.N.C. - <i>Bene comune non censibile</i>)
	Sotto	appartamento (stessa proprietà)

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno

Diretto: in loco

Collaboratore: arch. OMISSIS

Data del sopralluogo 18/04/2023, erano presenti:

- esecutato sig. OMISSIS (che si è dimostrato collaborativo);

- custode Avv. OMISSIS

05/06/2023, erano presenti:

- esecutato sig. OMISSIS (che si è dimostrato collaborativo).

Desunta graficamente da: Planimetria catastale

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Abitazione P.T.	215,42	100	215,42
Abitazione 1°P	209,63	100	209,63
Superfici secondarie			
Portico	16,87	30	5,06
Balconi	26,80	30	8,04
Terrazzo	9,71	30	2,91
Cavedio	6,67	10	0,67
TOTALE			441,73

Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

1. ubicazione dell'immobile, in zona a destinazione agricola con presenza di allevamenti zootecnici nel Comune di OMISSIS in Provincia di OMISSIS;
2. accesso all'unità immobiliare;
3. grado di finitura degli interni ed esterni;
4. stato di conservazione degli interni ed esterni;
5. dimensioni e distribuzione delle unità abitative che rispecchiano esigenze di un mercato destinato a nuclei familiari e/o settore terziario (uffici);
6. grado di autonomia delle due unità abitative;
7. presenza di ampio spazio esterno destinato a verde comune/parco e parcheggio scoperto.

In conclusione trattasi di IMMOBILE DI LIVELLO PIÙ CHE BUONO

Classe energetica:	Non è presente alcuna ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Esposizione prevalente dell'immobile:	Nord, Sud, Est, Ovest
Luminosità dell'immobile:	Ottima.
Panoramicità dell'immobile:	Soddisfacente.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricato posteriore al 01/09/1967 – Costruzione anno 1972

Abitabilità anno 1975

Ristrutturazione ipotizzata in data anteriore all'anno 2012 per i seguenti motivi:

- assenza di titoli abilitativi riguardanti tale intervento;
- presenza di planimetria catastale aggiornata all'anno 2012.



Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 8):**Licenza di Costruzione reg. n. OMISSIS del 16/02/1972**

- Domanda di Licenza.
- Elaborati Grafici.

Licenza di Costruzione (variante) OMISSIS del 30/05/1972

- Domanda di Licenza.
- Elaborati Grafici.
- Nulla osta VV.FF. n. OMISSIS del 05/06/1972

Abitabilità n. OMISSIS del 16/12/1975**Data verifica urbanistica**

27/04/2023 – 23/05/2023 - 01/08/2023

Colloquio con Comune di OMISSIS – UFFICIO TECNICO
del 11/08/2023**Situazione urbanistica****Strumento urbanistico** PGT Variante Generale approv. con Del. del C.C. n. 16 dell' 8/10/2020.**Convenzione Urbanistica** NO**Cessioni diritti edificatori** NO**Limitazioni urbanistiche** Limitazioni previste dall' Art. 81 delle NTA (Ambiti agricoli produttivi)**Vincoli urbanistici**

- Vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del Comune di OMISSIS - (Allegato n. 11).
- Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del Comune di OMISSIS-(Allegato n. 11).

Vincoli ambientali NO**Vincoli paesaggistici** NO**Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti -Licenza di Costruzione (variante) reg. n. 197 del 30/05/1972 – sono emerse le seguenti difformità (Allegato n. 12):

PIANO TERRA

1. lo spazio originariamente destinato a portico localizzato a sud-est, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nell'attuale locale ad uso "taverna", con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento;
2. lo spazio originariamente destinato ad autorimessa (porzione est dell'unità abitativa) come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, presenta, attualmente, una differente destinazione d'uso (da autorimessa ad abitazione) ed una differente distribuzione (attraverso la realizzazione di tramezze);



3. lo spazio originariamente destinato a portico localizzato a nord-est, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nell'attuale locale cucina, con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento;
4. lo spazio originariamente destinato a portico localizzato a ovest, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nell'attuale locale soggiorno, con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento. A ciò si aggiunge l'ulteriore ampliamento del locale soggiorno attraverso la realizzazione, ex-novo, di un volume (un piano fuori terra), dotato di copertura a falda unica;
5. nel corridoio che, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, originariamente separava la zona autorimesse ad est dai locali di servizio ad ovest, è stata costruita una tramezza divisoria;
6. l'originaria cantina in lato ovest indicata nel titolo autorizzativo suddetto risulta attualmente camera doppia, delimitata da una nuova tramezza divisoria;
7. in fregio al prospetto nord è stato realizzato un portico, ad un piano, in aggetto rispetto alla facciata.

PIANO PRIMO

8. lo spazio originariamente destinato a loggia localizzato a sud-est, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nella sala da pranzo, con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento;
9. il locale soggiorno-pranzo a sud-ovest, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, viene suddiviso in zona cottura e soggiorno mediante la realizzazione di una tramezza;
10. lo spazio del corridoio centrale, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, viene modificato mediante realizzazione di una tramezza ed il tamponamento di una apertura.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di Offlaga (Bs) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa ai titoli abilitativi edilizi depositati al Comune di Offlaga.

A seguito di contatti con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del comune di OMISSIS si è appurato che le procedure e le possibilità di sanare le suddette difformità variano a seconda dell'acquirente come di seguito descritto nello schema riassuntivo:



SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE PROCEDURE

ELENCO DIFFORMITA'	PRIVATO	IMPRENDITORE AGRICOLO	AZIENDA AGRICOLA
1, 3, 4, 7, 8	non sanabili	sanabili	sanabili
2, 5, 6, 9, 10	sanabili	sanabili	sanabili
Procedura per SANATORIA	<u>P.D.C. in sanatoria</u> e demolizione corpi non sanabili	<u>Variante al P.G.T.</u> per perimetrazione P.D.C. in sanatoria	<u>Variante al P.G.T.</u> per perimetrazione P.D.C. in sanatoria

COSTI APPROSSIMATIVI	PRIVATO	IMPRENDITORE AGRICOLO	AZIENDA AGRICOLA
Parcella professionista	€ 4.000,00 (Progetto, D.L., Sicurezza)	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Sanzione sanatoria	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 700,00	€ 700,00	€ 700,00
Oneri	€ 4.200,00	€ 2.100,00	€ 4.200,00
Costo di costruzione	//	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Demolizioni e ripristini (Allegato n. 17)	€ 17.420,00	//	//
TOTALE (indicativo)	€ 27.320,00	€ 14.300,00	€ 16.400,00

Gli importi totali esposti sono da considerarsi passibili di variazioni ed esenti da IVA e CNPAIA. Sono esclusi: gli oneri per Diritti di Segreteria, aggiornamento planimetria catastale e quanto eventualmente richiesto dagli enti coinvolti, con particolare riferimento al Comune di OMISSIS e all'Agenzia delle Entrate.

Tali possibilità sono state da me indagate in data 11/08/2023.

4.2 Rispondenza catastale**Immobile identificato in mappa al Catasto fabbricati:**

“Cascina Comune”, n. 13/A – PIANO TERRA, OMISSIS

Sez. NCT OMISSIS, Cat. A/2, Cl. 6 Cons. 8,5 vani,
Tot. Mq 200 Escluse aree scoperte mq 195 Rendita € 592,63

“Cascina Comune”, n. 13/B– PIANO PRIMO, OMISSIS

Sez. NCT OMISSIS, Cat. A/2, Cl. 6 Cons. 9,5 vani,
Tot. Mq 220 Escluse aree scoperte mq 211 Rendita € 662,36

Elenco documentazione visionata Schede Planimetriche



Estratto mappa

Data verifica catastale

13-14 /04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON PIENA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell' APPARTAMENTO COLLOCATO AL PIANO TERRA come verificato durante il sopralluogo e riportato nell'elaborato allegato (Allegato n. 13).

In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborato catastale:

- in fregio alla parete del prospetto sud è attualmente presente un vano contatori che si presenta come un volume in muratura che fuoriesce dal piano del prospetto ed è dotato di apertura verso l'esterno (Allegato n. 1), tale volume non è indicato nell'elaborato catastale;
- nel locale soggiorno sono presenti n. 2 setti murari (Allegato n. 1) posti in posizione diversa da quella indicata nell'elaborato catastale.

Tale mancata corrispondenza è sanabile mediante presentazione di planimetria catastale aggiornata, successivamente all'espletamento di una delle procedure fra quelle indicate nello SCHEMA RIASSUNTIVO posto a conclusione della DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA.

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella stimabile indicativamente in: € 700,00 (Euro settecento /00) IVA ed altri oneri esclusi.

4.3 Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità**

OMISSIS
In qualità di proprietario per ½
Residente in OMISSIS
Cascina Comune n. 13/B

OMISSIS



In qualità di proprietario per ½
Residente in OMISSIS
Cascina Comune n. 11

Titolo di provenienza**ATTO DI COMPRAVENDITA****Repertorio n. OMISSIS del 11/02/2003**

Notaio dr. OMISSIS

Trascritto a OMISSIS il 21/02/2003 Reg. Gen. OMISSIS
Reg. Part. 5891 (Allegato n. 2)

Usufrutto

NO

Nuda proprietà

NO

Condizioni limitanti**Servitù**Servitù di Elettrodotto per conduttura aerea n. OMISSIS del 30/05/78-
(Allegato n. 11).**Vincoli**

- Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS del 28/04/1983 a favore del Comune di OMISSIS - (Allegato n. 11).
- Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS del 13/10/1998 a favore del Comune di OMISSIS - (Allegato n. 11).

Oneri

NO

Pesi

NO

Gravami

NO

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

“Cascina Comune”, n. 13/B – Piano Terra, OMISSIS

da esecutato OMISSIS.

“Cascina Comune”, n. 13/A – Piano Primo, OMISSIS

da esecutato OMISSIS.non risulta intestatario e non risulta proprietario di codesto immobile

Tipo di contratto

//

Rata:

//

Durata in anni:

//

Scadenza contratto:

//

Estremi registrazione:

//

Registrati in data:

//



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

Servitù di Elettrodotto per conduttura aerea n. OMISSIS del 30/05/78
(Allegato n. 11).

Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS del 28/04/1983 a favore del Comune di OMISSIS
(Allegato n. 11).

Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS del 13/10/1998 a favore del Comune di OMISSIS
(Allegato n. 11).

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

Situazione di: OMISSIS, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2001 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 30/10/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 11/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6107 del 01/10/2015 (SENTENZA DICHIARATIVA DI SIMULAZIONE)
2. Annotazione n. 6927 del 28/06/2017 (RINUNCIA EFFETTI SENTENZA)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2004 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 21/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 20/09/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 26855 del 03/10/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 9315/7547 del 11/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 10/02/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 10/02/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale TOMISSIS del 08/03/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)



TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 05/08/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio OMISSIS5 del 13/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 04/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS



SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 11/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2019 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio OMISSIS del 11/04/2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 13/06/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI OMISSIS 15/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Situazione di: OMISSIS, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2001 - Registro OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 30/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 01/10/2015 (SENTENZA DICHIARATIVA DI SIMULAZIONE)

2. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (RINUNCIA EFFETTI SENTENZA)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2004 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 21/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 20/09/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE



Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 03/10/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS2011 del 10/02/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6925 del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS/2011 del 10/02/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE

Immobili siti in OMISSIS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da OMISSIS

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/08/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio OMISSIS/2015 del 13/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)



ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio OMISSIS13/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti inOMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 11/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare 4563 Registro Generale 7472
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 183005/23585 del 22/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OFFLAGA (BS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSISdel 13/06/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del 11/08/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del
15/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS



Nota disponibile in formato elettronico



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 forzosa 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



Condizioni limitative

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 dal momento che, trattandosi di abitazioni poste al piano terra ed al piano primo di edificio bifamiliare dotato di n. 2 piani fuori terra con spazio a verde comune non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

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

Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2022

- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.

Il Listino dei valori degli immobili di OMISSIS e Provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2022* e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – secondo semestre 2022.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*



Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di OMISSIS, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino da eseguire.
6. La commercialità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio.
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS.

Listino 2022

Comune: OMISSIS

Tipo immobile: Residenziale

Categorie:

AGIBILE 1 (30 – 40)

Abitabilità del 1975.

RECENTE (vetustà 10 – 20)

Ristrutturazione in assenza di titoli abilitativi ipotizzabile entro il 2012.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: OMISSIS

Comune: OMISSIS

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D 2



Microzona catastale: n. 2
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Ville e villini.

Andamento del mercato immobiliare (primo trimestre 2023)

Nel primo trimestre del 2023 si registra ancora una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni, -8,3% rispetto allo stesso trimestre del 2022. Sono state quasi 167 mila le unità residenziali compravendute in questo primo trimestre dell'anno, circa quindicimila in meno dello stesso periodo del 2022. Il primo trimestre del 2023 vede accelerare la decrescita delle compravendite. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo (-10,2% e quasi 6.000 abitazioni compravendute in meno rispetto al primo trimestre 2022), e subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori (-7,4%, con circa 9.000 abitazioni compravendute in meno del primo trimestre del 2022). I cali più elevati si registrano nei comuni capoluogo del Nord Ovest con un tasso negativo del 12,5%. La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole, area con l'unico tasso tendenziale positivo, +1,1%, che deriva, in particolare, dal rialzo del 2,3% nei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -10,3% e -11,5%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -9,1%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni capoluogo (-12,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -5,1%, area nella quale si osserva una diminuzione più accentuata nei comuni capoluogo, -8,7%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del primo trimestre 2023, evidenzia un calo accentuato delle compravendite residenziali nei mesi di febbraio (-12,3 %) e marzo (-8,3%). Nel primo mese del trimestre in esame, gennaio, l'andamento degli scambi segna un tasso positivo del 2,6%.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)



8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

“Cascina Comune”, n. 13/A – PIANO TERRA, OMISSIS

Sez. NCT	OMISSIS	Cat. A/2, Cl. 6	Cons. 8,5 vani,	
	Tot. Mq 200,00	Escluse aree scoperte mq 195,00	Rendita € 592,63	

“Cascina Comune”, n. 13/B– PIANO PRIMO, OMISSIS

Sez. NCT	OMISSIS,	Cat. A/2, Cl. 6	Cons. 9,5 vani,	
	Tot. Mq 220,00	Escluse aree scoperte mq 211,00	Rendita € 662,36	

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di OMISSIS.**

Valore di mercato presunto €/mq 988,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 441,73 arrotondati a mq 441,00.**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

mq 441,00 x €/mq 988,00 = € 435.708,00

Elementi correttivi di stima

Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (par. 4.1 Allegato n. 12), importo massimo	€ 27.320,00
Spese per aggiornamento schede catastali (par. 4.2 Allegato n. 13)	€ 700,00
Totale elementi correttivi di stima	€ 28.020,00



Valore finale netto € 435.708,00 – 28.020,00 = € **407.688,00**

€ 407.688,00

(quattrocentosettemilaseicentottantotto/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una **diminuzione** dello stesso (valore di mercato) pari al 5%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

€ 407.688,00 x 0.95 = € 387.303,60

arrotondati a € 387.300,00

€ 387.300,00

(trecentottantasettemilatrecento/00)

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

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 407.688,00 diconsi Euro *quattrocentosettemilaseicentottantotto/00*

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 387.300,00 diconsi Euro *trecentottantasettemilatrecento/00*

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (BCNC)

Il **più probabile valore locativo** della Villa bifamiliare viene così valutato (SN = 352,00 mq compresi spazi esterni):

352,00 mq x 2,9 €/mese = 1.020,80 €/mese

arrotondato a 1.020,00 €/mese

1.020,00 €/mese

(euro milleventi/00)

Più probabile **Valore locativo**

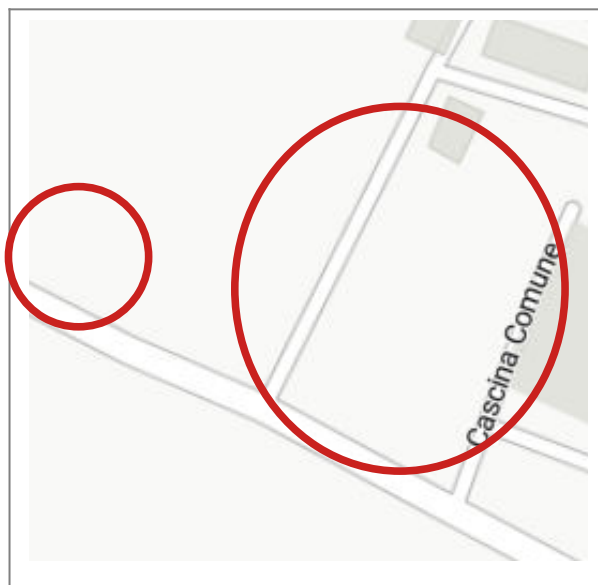


2B. Inquadramento dell'immobile LOTTO N. 2 OMISSIS**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia OMISSIS
Comune OMISSIS

Zona

Agricola con presenza di terreni coltivati e allevamenti zootecnici.

Mappa geografica

Provincia di OMISSIS – Ufficio GIS e Cartografia

Destinazione urbanistica dell'immobile

Secondo il PGT approvato con delibera di C.C. n. 16 del 08/10/2020 in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 24 del 16 giugno 2021 i mappali hanno la seguente destinazione urbanistica:

mapp. 14 Ambiti agricoli produttivi – art. 81 del Piano delle Regole

mapp. 130 Ambiti agricoli produttivi – art. 81 del Piano delle Regole

(Allegato n. 7)

Tipologia immobiliare

Appezzamenti di terreno coltivati

Caratteristiche generali dell'immobile

Appezzamento di terreno siti nel comune di OMISSIS censiti al Catasto Terreni con i seguenti dati:

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 550, Qualità: Pioppeto di Cl. 2



Reddito dominicale € 3,41 Reddito Agrario € 1,42

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 7.040, Qualità: Sem. irriguo di Cl. 1

Reddito dominicale € 70,90 Reddito Agrario € 76,35.

Oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

3. Descrizione degli immobili oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

La descrizione è ricavata sia dal sopralluogo che dalle planimetrie catastali depositate presso il competente ufficio Ufficio del territorio – Agenzia delle Entrate. Il lotto comprende n. 2 appezzamenti di terreno, inseriti in un contesto agricolo caratterizzato dalla presenza di appezzamenti coltivati ed aziende zootecniche, distano Km 23 circa da OMISSIS e Km 4 circa dal centro di OMISSIS. L'appezzamento identificato al OMISSIS è coltivato a prato polifita e si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione. L'appezzamento identificato al Fgl. OMISSIS è attualmente coltivato a prato. L'accesso avviene tramite diramazione dalla via che conduce al centro storico di OMISSIS.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 7) secondo le indicazioni del P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 16 del 08/10/2020 i fondi sono classificati.

Ambiti agricoli produttivi (Piano delle Regole - art. 81).

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, della documentazione reperita, di quanto previsto nel PGT vigente e nel *Fascicolo Aziendale* di competenza di O.P.R. OMISSIS.

Confini

Per i terreni si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio che si allegano alla presente perizia; il tutto come meglio in fatto (Allegati n. 3 e n. 4).

Consistenza

Verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale:
NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Collaboratore:

arch. OMISSIS

Data del sopralluogo:

- 18/04/2023, erano presenti: l'esecutato sig. OMISSIS (che si è dimostrato collaborativo) e il custode Avv. OMISSIS
- 05/06/2023.

Calcolo superfici di proprietà

--	--	--	--



DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
OMISSIS Pioppeto	550	100	550
OMISSIS Seminativo irriguo	7.040	100	7.040

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Data verifica urbanistica	27/04/2023 – 23/05/2023 - 01/08/2023 Colloquio con Comune di OMISSIS – UFFICIO TECNICO del 11/08/2023
Situazione urbanistica	
Strumento urbanistico	PGT Variante Generale approv. con Del. del C.C. n. 16 dell' 8/10/2020
Convenzione Urbanistica	NO
Cessioni diritti edificatori	NO
Limitazioni urbanistiche	Limitazioni previste dall'Art. 81 del Piano delle Regole (Ambiti agricoli produttivi).
Vincoli urbanistici	- Vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del Comune di OMISSIS-(Allegato n. 11). - Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del Comune di OMISSIS - (Allegato n. 11).
Vincoli ambientali	NO
Vincoli paesaggistici	NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA



Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di Offlaga (Bs) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che a seguito di ricerche effettuate non risulta che i terreni individuati nella presente perizia siano stati oggetto di alcuna pratica edilizia.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Catasto terreni

OMISSIS- Cat. T-Terreno - Sup. mq 550, Qualità: Pioppeto di Cl. 2

Reddito dominicale € 3,41 Reddito Agrario € 1,42

OMISSIS - Cat. T-Terreno - Sup. mq 7.040, Qualità: Sem. irriguo di Cl. 1

Reddito dominicale € 70,90 Reddito Agrario € 76,35.

Elenco documentazione visionata

Visure catastali storiche
Schede Planimetriche;
Estratti di mappa catastale.

Data verifica catastale

13-14 /04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

OMISSIS



In qualità di proprietario per ½

Residente in OMISSIS

Cascina Comune n. 13/B

OMISSIS

In qualità di proprietario per ½

Residente in OMISSIS

Cascina Comune n. 11

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA

Repertorio n. OMISSIS 11/02/2003

Notaio dr. OMISSIS

Trascritto a OMISSIS il 21/02/2003 Reg. Gen. OMISSIS

Reg. Part. OMISSIS (Allegato n. 2)

Usufrutto

NO

Nuda proprietà

NO

Condizioni limitanti

//

Servitù

Servitù di Elettrodotto per condotta aerea n. OMISSIS del 30/05/78.
(Allegato n. 11).

Vincoli

- Vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del
Comune di OMISSIS (Allegato n. 11).
- Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del
Comune di OMISSIS. (Allegato n. 11).

Oneri

NO

Pesi

NO

Gravami

NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Immobile Fgl. OMISSIS

Occupato

dagli esecutati.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Immobile Fgl. OMISSIS

Occupato

da affittuario

Tipo di contratto

Contratto d'affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45
L. 203/82 (Allegato n. 9)

**Canone fittalizio per tutta
la durata contrattuale:**

l'immobile identificato al Fgl. OMISSIS risulta parte integrante di una
Unità produttiva Agricola composta da terreni e fabbricati siti nel Comune
di OMISSIS per una superficie complessiva di Ha 30.53.67. Il Canone



fittalizio per tutta la durata del rapporto contrattuale è dichiarato complessivamente (ossia relativo all'intera unità produttiva) pertanto non è riferito esclusivamente all'immobile di cui sopra.

Durata in anni: Trenta
Scadenza contratto: 11/11/2044
Estremi registrazione: Contratto n. 1398 serie 3T
Registrati in data: 10/10/2014

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

Servitù di Elettrodotto per conduttura aerea n. 10656/8537 del 30/05/78 (Allegato n. 11).

Vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del OMISSIS
(Allegato n. 11).

Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del Comune di OMISSIS
(Allegato n. 11).

Contratto d'affitto n. 1398 serie 3T (stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 L. 203/8), registrato in data 10/10/2014, della durata di anni trenta e scadenza il 11/11/2044, relativo al terreno identificato al Fg. 15, mapp. 14 (Allegato n. 9).

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

Situazione di: OMISSIS, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2001 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 30/10/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 11/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6107 del 01/10/2015 (SENTENZA DICHIARATIVA DI SIMULAZIONE)
2. Annotazione n. 6927 del 28/06/2017 (RINUNCIA EFFETTI SENTENZA)



TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2004 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 21/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 20/09/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 26855 del 03/10/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 18/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 9315/7547 del 11/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale TOMISSIS del 08/03/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 05/08/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio OMISSIS5 del 13/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 04/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 11/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE



Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2019 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio OMISSIS del 11/04/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 13/06/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI OMISSIS 15/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Situazione di: OMISSIS, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2001 - Registro OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 30/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 01/10/2015 (SENTENZA DICHIARATIVA DI SIMULAZIONE)
2. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (RINUNCIA EFFETTI SENTENZA)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2004 - Registro Particolare OMISSIS



Pubblico ufficiale OMISSIS del 21/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 20/09/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 03/10/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS



SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS 2011 del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6925 del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS/2011 del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE

Immobili siti in OMISSIS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da OMISSIS
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/08/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio OMISSIS/2015 del 13/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)



ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio OMISSIS13/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 11/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare 4563 Registro Generale 7472
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 183005/23585 del 22/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OFFLAGA (BS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 13/06/2019



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del 11/08/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 15/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

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 forzosa 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

Condizioni limitative

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 dal momento che, trattandosi di terreni a destinazione agricola, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi da quello attuale.

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

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

Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**



- **Listino immobiliare delle aree agricole - Regione agraria 13A, Listino 2022.**
- **Valori Agricoli Medi della provincia – Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di OMISSIS – regione Agraria 13 Annualità 2022.**
- **Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevoli per il 2023 - Commissione Provinciale Espropri Di OMISSIS - Provvedimento n. 1/2023 - regione Agraria 13.**

Il Listino dei valori degli immobili di OMISSIS e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino immobiliare delle aree agricole - Regione agraria 13A, Listino 2022*; *Listino dei Valori Agricoli Medi della provincia – Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di OMISSIS - Annualità 2022*; *Listino dei Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevoli per il 2023 - Commissione Provinciale Espropri Di OMISSIS - Provvedimento n. 1/2023*.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a fondi analoghi (sotto il profilo tipologico, manutentivo, posizionale e produttivo) di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di terreni e la sommatoria delle rispettive dimensioni. Riassumendo, la conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- “Fonti indirette accreditate” (dati pubblicati dagli enti di cui sopra).
- “Fonti fiduciarie” (raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale).

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

- L’orientamento e la posizione.
- Lo stato di conservazione e di manutenzione.
- Le dimensioni e la consistenza complessiva dell’immobile.
- L’importo d’eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire.
- La commerciabilità dell’immobile.

Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi:

- La posizione dell’immobile nei confronti degli immobili confinanti e loro distanza.
- La posizione e le vie di collegamento nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
- La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
- La salubrità della zona.
- Il contesto urbanistico nel quale è disposto l’immobile
- L’efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc. (reti tecnologiche)

Andamento del mercato terreni (primo trimestre 2023)

I dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e un solido segno positivo nei primi due trimestri del 2022;



la crescita degli scambi continua anche nei trimestri successivi, ma con tassi in decelerazione. Il 2023, infatti, si apre ancora con un segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022. A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate passa infatti dal +5,6% al +2,5%, con differenze significative tra le singole macroaree. Nel Nord Est e nelle regioni del Centro si registra una diminuzione delle superfici compravendute che calano di oltre il 5%. Il Sud, che con più di 10.000 ettari scambiati rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, vede incrementare le superfici trasferite con un tasso prossimo all'11%. Meno accentuati sono i rialzi, più vicini alla media nazionale, nel Nord Ovest e nelle Isole, che nel trimestre precedente avevano mostrato i più alti tassi di crescita.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle Visure e dalle Schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio, è al lordo e tiene conto del valore dell'area, delle eventuali aree di pertinenza esclusive comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione dell'immobile, oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

Unità immobiliare costituita da terreno sita nel comune di OMISSIS censita al Catasto Terreni con i seguenti dati:

OMISSIS - Cat. T-Terreno - Sup. mq 550, Qualità: Pioppeto di Cl. 2
Reddito dominicale € 3,41 Reddito Agrario € 1,42

OMISSIS - Cat. T-Terreno - Sup. mq 7.040, Qualità: Sem. irriguo di Cl. 1
Reddito dominicale € 70,90 Reddito Agrario € 76,35.

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito e delle sue caratteristiche;
- della superficie, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio di terreni simili ad uso agricolo posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle Fonti Indirette Accreditate:

Listino immobiliare delle aree agricole - Regione agraria 13A, Listino 2022; Listino dei Valori Agricoli Medi della provincia – Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di OMISSIS - Annualità 2022; Listino dei



Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevoli per il 2023 - Commissione Provinciale Espropri Di OMISSIS - Provvedimento n. 1/2023.

QUALITÀ	mappale	Consistenza mq	€/mq	VALORE IN LIBERO MERCATO
Pioppeto	14	550	3,00	€ 1.650,00
Seminativo irriguo	130	7.040	6,62	€ 46.604,80
TOTALE				€ 48.254,80

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, che normalmente risulta circa del 10% per cui si esprime il parere che il valore complessivo della piena proprietà dei terreni NON URBANIZZATI possa essere stimato arrotondato pari ad Euro 48.250,00 (diconsi euro quarantottomiladuecentocinquanta/00).

€ 48.250,00
(quarantottomiladuecentocinquanta/00) Più probabile Valore di Mercato

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

€ 48.250,00 x 0,90 = € 43.425,00

€ 43.425,00 Più probabile Valore di mercato in condizioni di
(quarantatremilaquattrocentoventicinque/00) **vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 48.250,00 diconsi Euro *quarantottomiladuecentocinquanta/00/00*

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 43.425,00 diconsi Euro *quarantatremilaquattrocentoventicinque/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva viene così valutato

Ha 0,7590 x 290 €/Ha mese = 220,11 €/mese



arrotondato a 220 €/mese

220,00 €/mese
(euro duecentoventi/00)

Più probabile **Valore locativo**



2C. Inquadramento dell'immobile	LOTTO N. 3
OMISSIS	

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

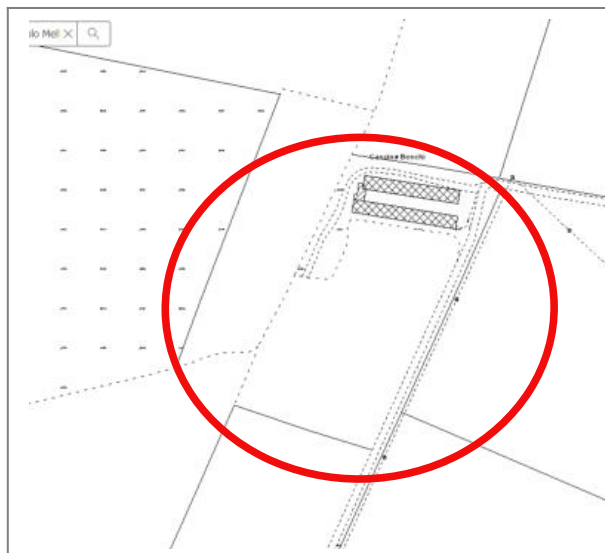
Localizzazione

Provincia	OMISSIS
Comune	OMISSIS
Via	OMISSIS
Civico n.	16

Zona

Agricola

Mappa geografica



Provincia di OMISSIS – Ufficio GIS e Cartografia

Destinazione urbanistica degli immobili

Secondo P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 42 del 29/12/2010 e successive varianti (ultima variante 2021 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 07/09/2021 ed efficace dal 1/12/2021) di individuano le seguenti destinazioni:

- *Aree agricole produttive-Ambiti agricoli strategici PTCP.*
- *Norme tecniche di attuazione – Titolo II sistema extraurbano - Art. 47.*
- *Classe di sensibilità del sito molto bassa (scheda n. 86 dei fabbricati rurali).*

In particolare:

OMISSIS: *Aree agricole produttive normate all' art.47 N.T.A.*

OMISSIS: *Parte Aree agricole produttive normate all' art.47 N.T.A. e parte Infrastruttura viaria.*

Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto - 20m esistente e di progetto normata all' art.20 N.T.A.



Tipologia immobiliare

Immobili per allevamento suini.
Apezzamenti di terreno coltivati.

Tipologia edilizia del fabbricato

Fabbricato 'a corte' con vasche per raccolta liquami.

Caratteristiche generali dell'immobile

OMISSIS

Cat. Fabbricati - Sez. NCT Cat. D10
Tot. Mq 5.285,00 Piano T Rendita € 6.744,00.

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 12.700 - Qualità: Sem. irriguo di Cl.2
Reddito dominicale € 88,55 Reddito Agrario € 111,50.

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 866 - Qualità: Seminativo di Cl.2
Reddito dominicale € 6,04 Reddito Agrario € 4,47.

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 134 - Qualità: Seminativo di Cl. 2
Reddito dominicale € 0,93 Reddito Agrario € 0,69.

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 986 - Qualità: Bosco ceduo di Cl. U
Reddito dominicale € 3,56 Reddito Agrario € 0,31.

OMISSIS

Cat. T-Terreno - Sup. mq 888 - Qualità: Seminativo di Cl. 2
Reddito dominicale € 6,19 Reddito Agrario € 4,59.

Oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Contesto

Il lotto è costituito da un fabbricato "a corte" destinato ad allevamento di suini con adiacenti vasche di raccolta dei liquami e apezzamenti di terreno. La proprietà è collocata in una zona con vocazione esclusivamente agricola, circondata da terreni coltivati e delimitata da rogge; dista Km 17 circa da OMISSIS e Km 2 circa dal centro di OMISSIS.

L'accesso all'immobile (ingresso carraio/pedonale) avviene dalla strada vicinale che collega OMISSIS e delimita la proprietà ad est, parallelamente alla roggia *Ballina* mentre ad ovest si trova la roggia *Renalotto* la cui presenza ha determinato l'introduzione delle aree limitrofe entro il perimetro del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) di OMISSIS .

Caratteristiche esterne e struttura dell'immobile destinato ad allevamento suini

L'immobile si configura come un edificio 'a corte', delimitato (sui lati nord ed est) da recinzione in rete metallica, formato da tre corpi di fabbrica costituiti da murature in laterizio e soprastante cordolo in cemento armato. La copertura "a falde" è sostenuta da travetti prefabbricati in cemento e formata da



tavelloni in cotto con rivestimento in "Eternit". Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione esterna è in battuto di cemento; sui lati sud e ovest sotto lo spazio del *palchetto coperto di defecazione* si trovano le vasche di raccolta liquami. Gronde e pluviali sono in metallo pre-verniciato.

Sul lato nord e collegato a quest'ultimo, è presente uno spazio coperto con box in legno, destinato al ricovero degli animali. Si tratta di una struttura prefabbricata in tubolari metallici (montanti e traversi) e copertura a falde con pannelli pre-coibentati e onduline in "Eternit". La pavimentazione è in battuto di cemento. Le gronde sono in metallo ed i pluviali in metallo/PVC.

A sud del fabbricato ed in adiacenza alla roggia *Renalotto* sono presenti n. 3 vasche destinate alla raccolta dei liquami. Sono opere fuori terra, di forma circolare, realizzate in Cemento armato gettato in opera e completate con recinzioni in tubolari metallici (Allegato n. 6).

Riassumendo l'immobile risulta costituito da:

- Fabbricato destinato all'allevamento suini (mq 1.224 lordi);
- Prefabbricato a nord (mq 159,25 lordi);
- Palchetto di defecazione coperto (mq 195,56 lordi);
- N. 3 vasche di raccolta dei liquami (mq 352,93 lordi);
- Corte esclusiva (mq 3.412,26 lordi).

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

1 – IMMOBILE PER ALLEVAMENTO SUINI - Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Distribuzione interna

Si individuano: sala parto, sala svezzamento, spazi per il *magronaggio*, palchetto esterno coperto di defecazione. Nel corpo centrale di raccordo si trova un locale destinato all'amministrazione con accesso indipendente ed un locale per i servizi igienici.

Dotazioni

Gli spazi destinati all'allevamento sono delimitati da tramezze in mattoni a tutta altezza e/o muri bassi in prismi intonacati con semi-civile, la pavimentazione è in battuto di cemento, le porte di collegamento con l'esterno sono ad un battente in metallo, i serramenti in vetro e metallo. Lo spazio destinato all'amministrazione è tinteggiata di bianco con pavimentazione in piastrelle; il locale wc è parzialmente rivestito in ceramica, le pareti sono tinteggiate di bianco e vi sono: un wc, una doccia ed un lavandino. Il locale è dotato di finestra a due battenti in metallo e vetro, come la porta esterna dell'ufficio e quella ad un battente che separa i due ambienti.

Impianti

I fabbricati sono dotati d'impianto elettrico e d'illuminazione comandato da quadro elettrico posto nell'ala nord, l'impianto esterno non risulta completamente funzionante. Nella corte è presente un pozzetto con pompa sommersa. Nel locale wc si trova uno scaldabagno elettrico, sul prospetto interno alla corte del corpo nord si trovano n. 11 dispositivi per la ventilazione interna. Tutti gli impianti risultano fuori traccia. Non è stata consegnata alcuna documentazione relativa alle soluzioni impiantistiche presenti.

2 - TERRENI - Descrizione sintetica dell'immobile staggito



La descrizione è ricavata sia dal sopralluogo che dalle planimetrie catastali depositate presso il competente ufficio Ufficio del territorio – Agenzia delle Entrate. Il lotto comprende n. 4 appezzamenti di terreno, adiacenti ai fabbricati per allevamento suini. Gli appezzamenti identificati al OMISSIS sono coltivati a granturco (mais) da granella e si presentano in buono stato manutentivo. Gli appezzamenti identificati al F OMISSIS risultano parzialmente coltivati a granturco (mais) da granella e sono collocati lungo i margini della roggia *Ballina* (Allegato n. 14).

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 7) secondo le indicazioni del P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 42 del 29/12/2010 e successive varianti i fondi sono così classificati:

Nel documento di Piano

OMISSIS:

parte Infrastruttura viaria.

Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto - 20m esistente e di progetto.

OMISSIS:

interessato dal Vincolo di Polizia Idraulica - Zona di rispetto del R.I.M.

Nel Piano delle Regole

OMISSIS:

Aree agricole produttive normate all' art.47 N.T.A.

OMISSIS:

parte Aree agricole produttive normate all' art.47 N.T.A.,

parte Infrastruttura viaria. Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto – 20 m esistente e di progetto normata all' art.20 N.T.A.

Nel Piano dei Servizi

OMISSIS:

parte Infrastruttura viaria.

Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto – 20 m esistente e di progetto.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita, di quanto previsto nel PGT vigente e nel *Fascicolo Aziendale* di competenza di O.P.R. OMISSIS.

Conclusioni

IMMOBILE PER ALLEVAMENTO SUINI

L' immobile destinato all'allevamento presenta, nel complesso, uno stato di conservazione precario sia negli spazi destinati alle attività connesse con l'allevamento sia negli spazi destinati all'amministrazione (locale ufficio e servizi igienici). Ciò riguarda l'aspetto architettonico, impiantistico e le dotazioni a servizio dell'attività svolta. In particolare si evidenziano:

- lo stato di conservazione delle murature, dei rivestimenti e del locale wc;
- la presenza di impianti fuori traccia;
- la copertura realizzata mediante “onduline” in *Eternit*.



Si segnala inoltre che, per la conformità alla normativa vigente in materia di biosicurezza degli stabilimenti suini ad alta capacità, ATS OMISSIS n. protocollo OMISSIS/23 del 21/07/2023, l'azienda deve dotarsi (entro il 26/07/2023) delle seguenti opere, nel rispetto del DM 28/06/2022:

- locale chiuso da adibire a zona filtro, quale unico punto di accesso alla zona di stabulazione e governo degli animali, dotato di lavandino con acqua corrente;
- delimitazione del punto di accesso al capannone in cui sono stabulate attualmente le scrofe in sala parto e i suinetti in fase di svezzamento;
- ripristino delle soluzioni di continuità del capannone adibito alle scrofe gestanti in gruppo e dei suini in fase di magronaggio;
- ripristino dei sistemi di abbeverata;
- predisposizione di idoneo locale, fisicamente e funzionalmente separato, da adibire a quarantena delle scrofette da rimonta, con locale filtro all'uso dedicato dotato di ingresso separato;
- predisposizione di piazzola di disinfezione degli automezzi in ingresso, liscia, lavabile, disinfettabile, al di fuori della zona cosiddetta pulita (Allegato n. 15).

Si segnala positivamente la presenza di ampio appezzamento di terreno adiacente destinato alla coltivazione di granturco.

Complessivamente, l'immobile presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE NON COMPLETAMENTE SUFFICIENTE.

Confini

Per i terreni si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio che si allegano alla presente perizia; il tutto come meglio in fatto (Allegati n. 4).

Consistenza

Rilievo: esterno
Diretto: in loco

Verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale:

NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

Collaboratore:

arch. OMISSIS

Data del sopralluogo:

18/04/2023, erano presenti:

- esecutato sig. OMISSIS (che si è dimostrato collaborativo);
- custode Avv. OMISSIS
- affittuario e conduttore sig. OMISSIS

05/06/2023 erano presenti:

- affittuario e conduttore sig. OMISSIS (che si è dimostrato collaborativo)

11/08/2023.

Desunta graficamente da:

Planimetria catastale

Criterio di misurazione:

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

Immobile per allevamento suini : Sez. OMISSIS - Cat. Fabbricati, Cat. D10



DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Fabbricato destinato all'allevamento suini	1.283,00	100	1.283,00
Superfici secondarie			
Palchetto di defecazione coperto	196	30	58,80
Corte esclusiva*	3.454	5	172,70
N. 3 vasche di raccolta dei liquami	352	30	105,60
TOTALE			1.620,10 approssimati a 1.620,00

* Si ritiene compresa e compensata la superficie della struttura prefabbricata destinata al ricovero dei suini che insiste sul terreno della corte a nord (mq 159,00 lordi) e che non risulta autorizzata da alcun titolo abilitativo.

Caratteristiche qualitative dell'immobile identificato al: OMISSIS Cat. Fabbricati, Cat. D10

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

1. ubicazione dell'immobile, in zona a destinazione agricola;
2. accesso da strada vicinale che collega OMISSIS;
3. stato di conservazione complessivo;
4. presenza di appezzamento di terreno parte integrante della corte;
5. presenza di copertura in "Eternit";
6. adeguamento alla normativa in materia di biosicurezza secondo il DM 28/06/2022.

In conclusione trattasi di IMMOBILE DI LIVELLO NON COMPLETAMENTE SUFFICIENTE.

Appezzamenti di terreno: OMISSIS.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
OMISSIS Seminativo irriguo	12.700,00	100	12.700,00
OMISSIS Seminativo	866,00	100	866,00
OMISSIS Seminativo	134,00	100	134,00
OMISSIS Bosco ceduo	986,00	100	986,00
OMISSIS Seminativo	888,00	100	888,00

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di ristrutturazione totale



Fabbricato del 1979 ampliato nel 1986

Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 8):

Concessione a edificare N. OMISSIS del 27/12/1979

- Rilascio Concessione a Edificare
- Certificato di collaudo del 05/01/1982
- Elaborati Grafici
- Dichiarazione di fine lavori del 05/01/1982
- Certificato di Agibilità del 01/10/1982

Concessione a edificare N. OMISSIS del 01/10/1982

(Variante in corso d'opera alla C.E. N. 2964)

- Autorizzazione alla variante
- Elaborati Grafici
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione
- Atto d'impegno per asservimento all'attività agricola

Concessione a edificare N. OMISSIS del 23/04/1986

(Variante in corso d'opera alla C.E. N. OMISSIS)

- Rilascio Concessione a Edificare
- Elaborati Grafici
- Relazione tecnico- illustrativa
- Atto d'impegno per asservimento all'attività agricola
- Proposta di costituzione di vincolo di non edificazione

Data verifica urbanistica

27/04/2023 e 19/05/2023

Colloquio con Comune di OMISSIS – UFFICIO TECNICO del 02/08/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 42 del 29/12/2010 e successive varianti (ultima variante 2021 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 07/09/2021 ed efficace dal 1/12/2021).

Convenzione Urbanistica

NO

Cessioni diritti edificatori

NO

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall'Art. 47 delle N.T.A.

Vincoli urbanistici

- Vincolo di inedificabilità n. 8404/5974 del 07/04/1986 a favore del Comune di Bagnolo Mella (Bs). (Allegato n. 11)

- Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS del 13/10/2005 a favore del Comune di OMISSIS. (Allegato n. 11)

- Limitazioni previste dalla presenza del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) e delle fasce di rispetto come indicato nell'Allegato alla Deliberazione n. 51 del 27/09/2004 – tav. n. 5 dello STUDIO PER LA DEFINIZIONE DEL RETICOLO MINORE, Comune di OMISSIS.



Vincoli ambientali NO

Vincoli paesaggistici NO

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti - **Concessione a edificare N. OMISSIS del 23/04/1986** – sono emerse le seguenti difformità (Allegato n. 12):

1. a nord dei fabbricati per allevamento suini ed in contiguità con essi si è rilevata la presenza di una struttura coperta, prefabbricata (in tubolari metallici), poggiante su pavimentazione in cemento, con partizioni per il ricovero degli animali. Si precisa che, da una valutazione a vista, la copertura risulta essere costituita da “onduline” in Eternit;
2. in lato est del corpo di fabbrica posto a nord risulta realizzato un ampliamento;
3. in lato sud del corpo posto a nord risulta eliminata una tettoia indicata nel titolo abilitativo;
4. a sud dei fabbricati per allevamento suini, in posizione immediatamente adiacente ad essi, si è rilevata la presenza di n. 2 vasche per la raccolta dei liquami e n. 1 prevasca. I manufatti in cemento armato sono posti ad una distanza inferiore a m 10 dalla roggia *Renalotto* posta ad ovest, si segnala che m 10 è la distanza minima delle costruzioni dal reticolo idrico minore come prescritto dal RIM.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di Bagnolo Mella (Bs) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

A seguito di contatto con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di OMISSIS si è appurato che le attuali difformità sono sanabili, fatta eccezione per la difformità n. 1 (individuata come struttura coperta, prefabbricata, destinata al ricovero animali) che deve essere rimossa (Allegato n. 18).

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti n. 2, n. 3 e n. 4 è necessario procedere mediante presentazione di P.d.C. in Sanatoria (artt. 27 e 36 D.P.R. 06/06/2001, n. 380). La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:



- Redazione di elaborati per presentazione del P.d.C. in Sanatoria.

Complessivamente tale operazione è stimabile in:

€ 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) IVA ed altri oneri esclusi.

Da tale importo sono esclusi:

- Sanzione per sanatoria minima pari a € 516,00.
La quantificazione esatta sarà indicata dall'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente di OMISSIS solo in seguito alla consegna della pratica. DPR 380/2001 Capo II – Sanzioni, art. 34, comma 2).
- Diritti di Segreteria € 130,00.
- N. 2 marche dal bollo € 16,00 + € 16,00.

Con riferimento alla difformità n. 4 si segnala che, secondo quanto specificato dall'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente di OMISSIS, la pratica edilizia in sanatoria SARÀ CONDIZIONATA ALL'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE/PARERE DI POLIZIA IDRAULICA CHE VALUTERÀ IN RELAZIONE ALL'ENTITÀ DEGLI ABUSI.

Tale possibilità è stata da me indagata in data 14/07/2023 e 24/08/2023.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati e terreni:

Catasto fabbricati	OMISSIS,	Cat. D10,	Rendita € 6.744,00
Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 5.285,	Qualità Ente urbano
Catasto Terreni	OMISSIS,	Sup. mq 12.700,	Qualità Seminativo irriguo Cl. 2
	Reddito dominicale € 88,55		Reddito Agrario € 111,50.
Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 866	Qualità: Seminativo Cl. 2
	Reddito dominicale € 6,04		Reddito Agrario € 4,47.
Catasto Terreni	OMISSIS		
	sub. AA	Sup. mq 134	Qualità: Seminativo Cl. 2
	Reddito dominicale € 0,93		Reddito Agrario € 0,69
	sub. AB	Sup. mq 986	Qualità: Bosco ceduo Cl. U
	Reddito dominicale € 3,56		Reddito Agrario € 0,31
Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 888	Qualità: Seminativo Cl. 2
	Reddito dominicale € 6,19		Reddito Agrario € 4,59.



Elenco documentazione visionata	Schede Planimetriche;
	Estratto mappa;
Data verifica catastale	13-14/04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché:

la mancata rappresentazione, nell'elaborato catastale, della struttura prefabbricata posta a nord dell'immobile per allevamento suini non si ritiene valutabile come **IRREGOLARITÀ CATASTALE**, in quanto tale struttura è abusiva, non sanabile e pertanto da demolire, secondo quanto emerso dai contatti con l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di OMISSIS

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

OMISSIS -
In qualità di proprietario per 2/5
Residente in OMISSIS
Cascina Comune n. 13/B

OMISSIS
In qualità di proprietario per 1/5
Residente in OMISSIS
Cascina Comune n. 11

OMISSIS
In qualità di proprietario per 1/5
Residente in OMISSIS
Cascina Comune n. 13/A

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA
Repertorio n. OMISSIS Raccolta N. OMISSIS del 21/12/1999



Notaio dr. OMISSIS
 Registrato a OMISSIS addì 30/12/1999 al N. OMISSIS
 trascritto a OMISSIS il 30/12/1999 Reg. Gen. 49335
 Reg. Part. 31173 (Allegato n. 2)

ATTO DI COMPRAVENDITA

Repertorio n. OMISSIS Raccolta N. OMISSIS del 18/12/2009

Notaio dr. OMISSIS
 Registrato a OMISSIS addì 28/12/2009 al N. OMISSIS
 trascritto a OMISSIS il 29/12/2009 Reg. Gen. OMISSIS
 Reg. Part. 32809 (Allegato n. 2)

Usufrutto	NO
Nuda proprietà	NO
Condizioni limitanti	
Servitù	NO
Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS/5974 del 07/04/1986 a favore del Comune di OMISSIS. (Allegato n. 11) - Vincolo di inedificabilità n. OMISSIS del 13/10/2005 a favore del Comune di OMISSIS. (Allegato n. 11) - Limitazioni previste dalla presenza del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) e delle fasce di rispetto come indicato nell'Allegato alla Deliberazione n. 51 del 27/09/2004 – tav. n. 5 dello STUDIO PER LA DEFINIZIONE DEL RETICOLO MINORE, Comune di OMISSIS.
Oneri	NO
Pesi	NO
Gravami	NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Occupato	da affittuario
Tipo di contratto	Locazione (Affitto) – (Allegato n. 9) Canone annuo €/anno 12.000,00 (euro dodicimila/00)
Rata:	€ 1.000,00 (euro mille/00)al mese
Durata in anni:	2
Scadenza contratto:	11/11/2016
Estremi registrazione:	n. 1838 serie 3T
Registrati in data:	11/12/2014 – Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di OMISSIS Ufficio Territoriale di OMISSIS



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

- Contratto di Locazione con scadenza in data 11/11/2016. Non è stato reperito alcun contratto di proroga.(Allegato n. 9).
- Vincolo di inedificabilità n. 8404/5974 del 07/04/1986 a favore del Comune di OMISSIS (OMISSIS). (Allegato n. 11).
- Vincolo di inedificabilità n. 59830/37035 del 13/10/2005 a favore del OMISSIS (OMISSIS). (Allegato n. 11).
- Limitazioni previste dalla presenza del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) e delle fasce di rispetto come indicato nell'Allegato alla Deliberazione n. 51 del 27/09/2004 – tav. n. 5 dello STUDIO PER LA DEFINIZIONE DEL RETICOLO MINORE, Comune di OMISSIS .

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

Situazione di: **BOLDINI PIETRO**, proprietario per 2/5

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2001 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 30/10/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 11/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6107 del 01/10/2015 (SENTENZA DICHIARATIVA DI SIMULAZIONE)
2. Annotazione n. 6927 del 28/06/2017 (RINUNCIA EFFETTI SENTENZA)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2004 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 21/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 20/09/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS



Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 26855 del 03/10/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 18/12/2009



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 9315/7547 del 11/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale TOMISSIS del 08/03/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 05/04/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 05/08/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio OMISSIS5 del 13/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 04/12/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)



ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 11/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2019 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio OMISSIS del 11/04/2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 13/06/2019



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI OMISSIS 15/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Situazione di: OMISSIS, proprietario per 1/5

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2001 - Registro OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 30/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 01/10/2015 (SENTENZA DICHIARATIVA DI SIMULAZIONE)
2. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (RINUNCIA EFFETTI SENTENZA)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2004 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 21/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 20/09/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2003 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 03/10/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Immobili siti in OMISSIS)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 18/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE



Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2010 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 11/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS 2011 del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6925 del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS/2011 del 10/02/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE

Immobili siti in OMISSIS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA derivante da OMISSIS

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/08/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio OMISSIS/2015 del 13/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio OMISSIS13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 11/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare 4563 Registro Generale 7472

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 183005/23585 del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OFFLAGA (BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 13/06/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del 11/08/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 15/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Situazione di: OMISSIS, proprietario per 1/5

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2007 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS/142 del 20/09/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2010 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 16/03/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2011 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS del 21/10/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 03/10/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. OMISSIS del 11/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS el 10/02/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 23/06/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 08/03/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 06/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2013 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2014 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS del 05/08/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in OMISSIS



SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3299 del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS 1 04/12/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/06/2017 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio OMISSIS del 15/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS del 11/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS del 22/02/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del 11/08/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS
del 15/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS

Nota disponibile in formato elettronico

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 forzosa 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

Condizioni limitative

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 dal momento che, trattandosi di:

- immobili per allevamento suini;
- terreni a destinazione agricola;

non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi da quelli attuali.

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

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

Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi



Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2022*
- *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.*
- *Listino immobiliare delle aree agricole - Regione agraria 14A, Listino 2022.*
- *Valori Agricoli Medi della provincia – Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di OMISSIS – regione Agraria 14 Annualità 2022.*
- *Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevoli per il 2023 - Commissione Provinciale Espropri Di OMISSIS - Provvedimento n. 1/2023 - regione Agraria 14.*

Il Listino dei valori degli immobili di OMISSIS e Provincia

(Immobili per allevamento suini : Sez. OMISSIS)

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2022* e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2022.*

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di OMISSIS, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.



5. L'importo di eventuali interventi di ripristino da eseguire.
6. La commercialità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
4. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
5. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS.

Listino 2022

Comune: OMISSIS

Tipo immobile: Produttivo

Categorie: DA RISTRUTTURARE

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: OMISSIS

Comune: OMISSIS

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D2 e D1

Microzona catastale: n. 1 e 2

Destinazione: Produttiva

Il Listino dei valori degli immobili di OMISSIS e provincia

OMISSIS

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino immobiliare delle aree agricole - Regione agraria 13A, Listino 2022; Listino dei Valori Agricoli Medi della provincia – Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di OMISSIS - Annualità 2022; Listino dei Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevoli per il 2023 - Commissione Provinciale Espropri Di OMISSIS - Provvedimento n. 1/2023.*

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a fondi analoghi (sotto il profilo tipologico, manutentivo, posizionale e produttivo) di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di terreni e la sommatoria delle rispettive dimensioni. Riassumendo, la conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- “Fonti indirette accreditate” (dati pubblicati dagli enti di cui sopra).
- “Fonti fiduciarie” (raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale).



Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

- L'orientamento e la posizione.
- Lo stato di conservazione e di manutenzione.
- Le dimensioni e la consistenza complessiva dell'immobile.
- L'importo di eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire.
- La commerciabilità dell'immobile.

Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi:

- La posizione dell'immobile nei confronti degli immobili confinanti e loro distanza.
- La posizione e le vie di collegamento nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
- La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
- La salubrità della zona.
- Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'immobile
- L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc. (reti tecnologiche)

Andamento del mercato terreni (primo trimestre 2023)

I dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e un solido segno positivo nei primi due trimestri del 2022; la crescita degli scambi continua anche nei trimestri successivi, ma con tassi in decelerazione. Il 2023, infatti, si apre ancora con un segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022. A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate passa infatti dal +5,6% al +2,5%, con differenze significative tra le singole macroaree. Nel Nord Est e nelle regioni del Centro si registra una diminuzione delle superfici compravendute che calano di oltre il 5%. Il Sud, che con più di 10.000 ettari scambiati rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, vede incrementare le superfici trasferite con un tasso prossimo all'11%. Meno accentuati sono i rialzi, più vicini alla media nazionale, nel Nord Ovest e nelle Isole, che nel trimestre precedente avevano mostrato i più alti tassi di crescita.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

A) IMMOBILI ALLEVAMENTO SUINI E PERTINENZE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

Catasto fabbricati	NCT Fg. OMISSIS,	Cat. D10,	Rendita € 6.744,00
Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 5.285,	Qualità Ente urbano

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte



Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso zootecnico - allevamento suini, posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di OMISSIS.

Valore di mercato presunto €/mq 215,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 1.620,00**.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq 1.620,00} \times \text{€/mq 215,00} = \text{€ 348.300,00}$$

B) TERRENI AGRICOLI

I dati di mercato costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle Visure e dalle Schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio, è al lordo e tiene conto del valore dell'area, delle eventuali aree di pertinenza esclusive comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione dell'immobile, oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

Unità immobiliare costituita da terreno sita nel comune di OMISSIS censita al Catasto Terreni con i seguenti dati:

Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 12.700,	Qualità Seminativo irriguo Cl. 2
		Reddito dominicale € 88,55	Reddito Agrario € 111,50.
Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 866	Qualità: Seminativo Cl. 2
		Reddito dominicale € 6,04	Reddito Agrario € 4,47.
Catasto Terreni	OMISSIS:		
	sub. AA	Sup. mq 134	Qualità: Seminativo Cl. 2
		Reddito dominicale € 0,93	Reddito Agrario € 0,69
	sub. AB	Sup. mq 986	Qualità: Bosco ceduo Cl. U
		Reddito dominicale € 3,56	Reddito Agrario € 0,31
Catasto Terreni	OMISSIS	Sup. mq 888	Qualità: Seminativo Cl. 2



Reddito dominicale € 6,19 Reddito Agrario € 4,59.

QUALITÀ	mappale	Consistenza mq	€/mq	VALORE IN LIBERO MERCATO
Seminativo irriguo	OMISSIS	12.700,00	7,3	€ 92.710,00
Seminativo	OMISSIS	866,00	5,3	€ 4.589,80
Seminativo	OMISSIS	134,00	4,24	€ 568,16
Bosco ceduo	OMISSIS	986,00	1,23	€ 1.212,78
Seminativo	OMISSIS	888,00	5,3	€ 4.706,40
TOTALE				103.787,14

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, che normalmente risulta circa del 10% per cui si esprime il parere che il valore complessivo della piena proprietà dei terreni NON URBANIZZATI possa essere stimato pari ad Euro 103.787,14 (diconsi euro centotremilasettecentottantasette/14).

TIPOLOGIA	VALORE DI STIMA
Immobili per allevamento suini e pertinenze	€ 348.300,00
Terreni	€ 103.787,14
TOTALE	€ 452.087,14

Elementi correttivi di stima

Demolizione struttura prefabbricata (Allegato n. 18)	€ 4.750,00
Parcella professionista	€ 2.500,00
Spese <u>minime</u> per PDC in sanatoria (par. 4.2)	€ 678,00
Totale elementi correttivi di stima	€ 7.928,00

Valore finale

€ 452.087,14 – 7.928,00 = € 444.159,14

arrotondati a € 444.160,00

€ 444.160,00

Più probabile **Valore di Mercato**

(quattrocentoquarantaquattromilacentosessanta/00)

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione



di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

€ 444.160,00 x 0.90 = € 399.744,00

arrotondati a € 399.740,00

€ 399.740,00

(trecentonovantanovemilasettecentoquaranta/00)

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

Pertanto per gli immobili ed i terreni sopracitati il più probabile **valore in libero mercato** per la **quota di proprietà pari a 4/5** viene di fatto quantificato in:

€ 355.328,00 Più probabile **Valore di mercato**
(trecentocinquantacinquemilatrecentoventotto/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, per la **quota di proprietà pari a 4/5** viene di fatto quantificato in:

€ 319.795,00 Più probabile **Valore di mercato in**
(trecentodiciannovemilasettecentonovantacinque/00) **condizioni di vendita forzata**
(valore base d'asta)

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva viene così valutato :

€ 399.740,00 x 3,47% = 13.870,98 €/anno

arrotondato a 13.870,00 €/anno

€ 13.870,00 / 12 = €/mese 1.155,83

arrotondato a

1.155,00 €/mese

(euro millecenocinquantacinque/00) Più probabile **Valore locativo**



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Andrea Botti
Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti della Provincia di Brescia al n. 1629
CTU n. 614

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

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: **2/10/2023**



Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atto di provenienza
3. Visura storica per immobile
4. Confini catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Rilievo geometrico
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Documenti reperiti presso Comuni di OMISSIS– Ufficio Edilizia Privata
9. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
10. Estratto atti di matrimonio
11. Vincoli e servitù
12. Difformità edilizio urbanistiche
13. Difformità catastali
14. Estratto Fascicolo Aziendale
15. Adeguamenti strutturali necessari per la conformità alla normativa vigente in materia di biosicurezza ai sensi del D.M. 28/06/2022
16. Verbali di ricognizione
17. Computo metrico estimativo Lotto 1
18. Computo metrico estimativo Lotto 3

