

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzioni Immobiliari Riunite

**n. 671/2020 + 275/2021 + 539/2022**

Giudice delegato: dott. Alessandro Pernigotto

#### **ANAGRAFICA**

Creditore procedente: FANIN S.P.A.  
Via Fondo Muri n. 43 San Tomio di Malo (VI)  
P.I. 03891740247

Rappresentato dall'Avvocato avv. Caterina Sorio  
Via U. Foscolo n. 5 San Bonifacio (VR)  
C.F. SRLCRN86D50I775J  
Tel. 045/8001844 – Fax 045/6100980  
pec [c.sorio@legalmail.it](mailto:c.sorio@legalmail.it)

Creditore procedente: BANCA VALSABBINA SCPA di Vestone  
Via Molino n. 4 VESTONE  
C.F. 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato avv. Mario Vanzo  
P.zza Matteotti n. 12 DESENZANO D/G  
Via G. Savoldo n. 3 BRESCIA  
C.F. VNZMRA43S13L812E  
Tel. 030/9991445  
pec [mario.vanzo@brescia.pecvocati.it](mailto:mario.vanzo@brescia.pecvocati.it)

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Debitori Esecutati:                  | (omissis)<br>Via Guglielmo Marconi n. 20<br>BERLINGO (BS)<br>C.F. (OMISSIS)  |
|                                      | (omissis)<br>Via Guglielmo Marconi n. 20<br>BERLINGO (BS)<br>C.F. (OMISSIS)  |
|                                      | (omissis)<br>Via Guglielmo Marconi n. 20<br>BERLINGO (BS)<br>C.F. (OMISSIS)  |
| <u>Intervenuti alla stima:</u>       |  |
| sopralluogo del<br>17 settembre 2021 | (omissis)<br>arch. Begotti Francesco dell'ANPE   |
| sopralluogo del<br>28 ottobre 2021   | (omissis)<br>arch. Begotti Francesco dell'ANPE   |
| sopralluogo del<br>21 luglio 2023    | (omissis) e (omissis) con il loro<br>avvocato e l'arch. Bianchetti Pierluigi dell'ANPE   |
| Esperto incaricato                   | ing. Sala Marco<br>Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)<br>C.F. SLAMRC75M29B157C<br>P.I. 02315400982<br>Tel. 030 2511185 - Cell. 3491285169<br>email <a href="mailto:ing.sala.marco@gmail.com">ing.sala.marco@gmail.com</a><br>pec <a href="mailto:marco.sala2@ingpec.eu">marco.sala2@ingpec.eu</a><br>Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827 |

## **QUESITI**

Con udienze del 02 luglio 2021, del 19 luglio 2021 e del 15 giugno 2023, il Giudice Ordinario di Tribunale (G.O.T.) dell'esecuzione delegato, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

### **– A –**

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

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

### **– B –**

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

1. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.*
2. *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.*

#### **Identificazione progressiva dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine delle esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.*

*Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

**– C –**

### **Stato di possesso**

- 1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).*
- 2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

*3. Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..*

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

**– D –**

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

- 1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
  - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
  - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
  - Domande giudiziali e giudizi in corso;*
  - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
  - Sequestri penali ed amministrativi;*
  - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di carichi, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

- 2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

**– E –**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;  
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;  
accerti se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.*
- 2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;  
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003,*

n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

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

3. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

4. Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

– F –

### **Formazione dei lotti**

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

4. *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

**– G –**

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

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

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

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*

2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

- *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
- *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*
- *il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

***Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel***

**corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.**

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

La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

#### **DATE**

##### ES. IMM. N. 671/2020 per 275/2021 ES. IMM.

|   |                  |
|---|------------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 02 luglio 2021   |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 21 luglio 2021   |
| Data della consegna del rapporto di valutazione         | 21 dicembre 2021 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 25 gennaio 2022  |

##### ES. IMM. N. 671/2020

|   |                  |
|---|------------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 19 luglio 2021   |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 30 luglio 2021   |
| Data della consegna del rapporto di valutazione         | 21 dicembre 2021 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 25 gennaio 2022  |

##### ES. IMM. RIUNITE N. 671/2020 + 275/2021 + 539/2022 R.G.E.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 15 giugno 2023  |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 27 giugno 2023  |
| Data della consegna del rapporto di valutazione         | 22 agosto 2023  |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 03 ottobre 2023 |

**Indice**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>0</b> | <b>ACCERTAMENTI, DATE DELLE INDAGINI E IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....</b> | <b>18</b> |
| 0.1      | COMPOSIZIONE DEI LOTTI (SCHEMA 3):.....                                   | 21        |
| 0.2      | COMPOSIZIONE DEI LOTTI (SCHEMA 4):.....                                   | 24        |
| 0.3      | COMPOSIZIONE DEI LOTTI (SCHEMA 5):.....                                   | 27        |
| <b>1</b> | <b>IMMOBILI A BERLINGO fg. 3, mapp. 79, sub. 1 .....</b>                  | <b>30</b> |
| 1.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....   | 32        |
| 1.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE ...            | 33        |
| 1.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                                   | 34        |
| 1.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....  | 37        |
| 1.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....  | 39        |
| 1.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....                  | 41        |
| 1.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....  | 42        |
| 1.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                                       | 43        |
| <b>2</b> | <b>IMMOBILE A BERLINGO fg. 3, mapp. 79, sub. 2.....</b>                   | <b>44</b> |
| 2.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....   | 46        |
| 2.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE ...            | 47        |
| 2.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                                   | 48        |
| 2.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....  | 51        |
| 2.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....  | 53        |
| 2.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....                  | 55        |
| 2.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....  | 56        |
| 2.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                                       | 57        |
| <b>3</b> | <b>IMMOBILI A BERLINGO fg. 3, mapp. 430.....</b>                          | <b>58</b> |
| 3.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....   | 60        |
| 3.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE ...            | 61        |
| 3.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                                   | 62        |
| 3.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....  | 65        |
| 3.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....  | 67        |
| 3.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....                  | 69        |
| 3.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....  | 70        |
| 3.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                                       | 71        |
| <b>4</b> | <b>IMMOBILI A BERLINGO mapp. 440, sub. 1 e sub. 2 .....</b>               | <b>72</b> |
| 4.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....   | 74        |
| 4.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE ...            | 75        |
| 4.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                                   | 76        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 4.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                     | 79         |
| 4.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                                 | 81         |
| 4.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....        | 83         |
| 4.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....                                       | 84         |
| 4.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                            | 85         |
| <b>5</b> | <b>IMMOBILE A BERLINGO fg. 3, mapp. 82 .....</b>               | <b>86</b>  |
| 5.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                              | 88         |
| 5.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE ... | 89         |
| 5.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                        | 90         |
| 5.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                     | 93         |
| 5.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                                 | 95         |
| 5.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....        | 97         |
| 5.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....                                       | 98         |
| 5.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                            | 99         |
| <b>6</b> | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 27.....</b>                 | <b>100</b> |
| 6.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                              | 103        |
| 6.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .   | 106        |
| 6.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                        | 106        |
| 6.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                     | 109        |
| 6.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                                 | 111        |
| 6.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....        | 113        |
| 6.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....                                       | 114        |
| 6.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                            | 115        |
| <b>7</b> | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 99.....</b>                 | <b>116</b> |
| 7.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                              | 118        |
| 7.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .   | 121        |
| 7.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                        | 121        |
| 7.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                     | 124        |
| 7.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                                 | 126        |
| 7.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....        | 128        |
| 7.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....                                       | 129        |
| 7.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                            | 130        |
| <b>8</b> | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 102.....</b>                | <b>131</b> |
| 8.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                              | 133        |
| 8.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .   | 136        |
| 8.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                        | 136        |
| 8.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                     | 139        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 8.5       | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 141        |
| 8.6       | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 143        |
| 8.7       | ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 144        |
| 8.8       | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 145        |
| <b>9</b>  | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 103.....</b>              | <b>146</b> |
| 9.1       | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 148        |
| 9.2       | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 151        |
| 9.3       | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 151        |
| 9.4       | RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 154        |
| 9.5       | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 156        |
| 9.6       | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 158        |
| 9.7       | ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 158        |
| 9.8       | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 159        |
| <b>10</b> | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 147.....</b>              | <b>160</b> |
| 10.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 162        |
| 10.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 165        |
| 10.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 165        |
| 10.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 168        |
| 10.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 170        |
| 10.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 172        |
| 10.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 173        |
| 10.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 174        |
| <b>11</b> | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 148.....</b>              | <b>175</b> |
| 11.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 177        |
| 11.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 180        |
| 11.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 180        |
| 11.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 183        |
| 11.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 185        |
| 11.6      | FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 187        |
| 11.7      | ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 188        |
| 11.8      | RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 189        |
| <b>12</b> | <b>TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 405.....</b>              | <b>190</b> |
| 12.1      | INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 192        |
| 12.2      | DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 195        |
| 12.3      | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 195        |
| 12.4      | RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 198        |
| 12.5      | VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 200        |

|   |            |
|---|------------|
| 12.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....     | 202        |
| 12.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 203        |
| 12.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 204        |
| <b>13 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 406.....</b>                | <b>205</b> |
| 13.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 207        |
| 13.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 210        |
| 13.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 210        |
| 13.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 213        |
| 13.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 215        |
| 13.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 217        |
| 13.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 218        |
| 13.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 219        |
| <b>14 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 420.....</b>                | <b>220</b> |
| 14.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 222        |
| 14.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 225        |
| 14.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 225        |
| 14.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 229        |
| 14.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 231        |
| 14.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 233        |
| 14.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 234        |
| 14.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 235        |
| <b>15 TERRENO A BERLINGO fg. 2, mapp. 441.....</b>                | <b>236</b> |
| 15.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 238        |
| 15.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 241        |
| 15.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 241        |
| 15.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 244        |
| 15.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 246        |
| 15.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 248        |
| 15.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 249        |
| 15.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 250        |
| <b>16 IMMOBILE A TRENZANO fg. 2, mapp. 114 .....</b>              | <b>251</b> |
| 16.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 253        |
| 16.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 254        |
| 16.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 255        |
| 16.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 258        |
| 16.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 260        |
| 16.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 262        |

|   |            |
|---|------------|
| 16.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 263        |
| 16.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 264        |
| <b>17 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 6.....</b>                  | <b>265</b> |
| 17.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 267        |
| 17.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 270        |
| 17.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 270        |
| 17.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 273        |
| 17.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 275        |
| 17.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 277        |
| 17.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 278        |
| 17.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 279        |
| <b>18 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 12.....</b>                 | <b>280</b> |
| 18.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 282        |
| 18.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 285        |
| 18.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 285        |
| 18.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 288        |
| 18.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 290        |
| 18.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 292        |
| 18.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 293        |
| 18.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 294        |
| <b>19 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 15.....</b>                 | <b>295</b> |
| 19.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 297        |
| 19.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 300        |
| 19.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 300        |
| 19.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 303        |
| 19.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 305        |
| 19.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 307        |
| 19.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 308        |
| 19.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 309        |
| <b>20 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 16.....</b>                 | <b>310</b> |
| 20.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 312        |
| 20.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 315        |
| 20.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 315        |
| 20.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 318        |
| 20.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 320        |
| 20.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 322        |
| 20.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 323        |

|   |            |
|---|------------|
| 20.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 324        |
| <b>21 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 17 (STRALCIATO) .....</b>   | <b>325</b> |
| <b>22 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 18.....</b>                 | <b>326</b> |
| 22.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 328        |
| 22.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 331        |
| 22.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 331        |
| 22.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 334        |
| 22.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 336        |
| 22.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 338        |
| 22.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 339        |
| 22.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 340        |
| <b>23 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 19.....</b>                 | <b>341</b> |
| 23.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 343        |
| 23.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 346        |
| 23.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 346        |
| 23.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 349        |
| 23.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 351        |
| 23.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 353        |
| 23.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 354        |
| 23.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 355        |
| <b>24 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 20.....</b>                 | <b>356</b> |
| 24.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 358        |
| 24.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 361        |
| 24.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 361        |
| 24.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 364        |
| 24.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 366        |
| 24.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 368        |
| 24.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 369        |
| 24.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 370        |
| <b>25 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 21.....</b>                 | <b>371</b> |
| 25.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 373        |
| 25.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 376        |
| 25.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 376        |
| 25.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 379        |
| 25.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 381        |
| 25.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 383        |
| 25.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 384        |

|   |            |
|---|------------|
| 25.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 385        |
| <b>26 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 78.....</b>                 | <b>386</b> |
| 26.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 388        |
| 26.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 391        |
| 26.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 391        |
| 26.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 394        |
| 26.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 396        |
| 26.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 398        |
| 26.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 399        |
| 26.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 400        |
| <b>27 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 79.....</b>                 | <b>401</b> |
| 27.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 403        |
| 27.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 406        |
| 27.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 406        |
| 27.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 409        |
| 27.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 411        |
| 27.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 413        |
| 27.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 414        |
| 27.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 415        |
| <b>28 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 80.....</b>                 | <b>416</b> |
| 28.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 418        |
| 28.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 421        |
| 28.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 421        |
| 28.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 424        |
| 28.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 426        |
| 28.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 428        |
| 28.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 429        |
| 28.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 430        |
| <b>29 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 86.....</b>                 | <b>431</b> |
| 29.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....                            | 433        |
| 29.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE . | 436        |
| 29.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                      | 436        |
| 29.4 RISPONDENZA CATASTALE.....                                   | 439        |
| 29.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....                               | 441        |
| 29.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....      | 443        |
| 29.7 ANALISI ESTIMATIVA .....                                     | 444        |
| 29.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | 445        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>30 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 87</b> .....                              | <b>446</b> |
| 30.1 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .               | 451        |
| 30.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                                    | 451        |
| 30.3 RISPONDENZA CATASTALE.....   | 454        |
| 30.4 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....   | 456        |
| 30.5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....                    | 458        |
| 30.6 ANALISI ESTIMATIVA .....   | 459        |
| 30.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....  | 460        |
| <b>31 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 115</b> .....                             | <b>461</b> |
| 31.1 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .               | 466        |
| 31.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....                                    | 466        |
| 31.3 RISPONDENZA CATASTALE.....   | 469        |
| 31.4 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....   | 471        |
| 31.5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....                    | 473        |
| 31.6 ANALISI ESTIMATIVA .....   | 474        |
| 31.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....  | 475        |
| <b>32 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA</b> .....                                    | <b>476</b> |
| <b>33 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> ..... | <b>477</b> |

## **0 ACCERTAMENTI, DATE DELLE INDAGINI E IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**

### **Date delle Indagini esperite per la perizia**

Il giorno 02 agosto 2021 ho contattato il notaio Stefania Russo per richiedere copia dell'atto di provenienza di sua competenza relativo a parte degli immobili oggetto di esecuzione. Tale atto mi è stato trasmesso il giorno 03 agosto 2021.

Il giorno 02 agosto 2021 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Trenzano per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti a cui ho potuto accedere il giorno 26 agosto 2021 presso l'ufficio tecnico del Comune di Trenzano presso cui mi sono recato.

Il giorno 02 agosto 2021 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Berlingo per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti a cui ho potuto accedere il giorno 02 settembre 2021 presso l'ufficio tecnico del Comune di Berlingo presso cui mi sono recato.

Il giorno 09 settembre 2021 ho contattato il comune di Berlingo per richiedere gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati che mi ha trasmesso il 16 settembre 2021.

Il giorno 16 settembre 2021 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Via Sorbanella a Brescia per richiedere i contratti di locazione pendenti sugli immobili che mi ha trasmesso il 17 settembre 2021.

Il giorno 16 settembre 2021 ho contattato l'archivio notarile di Brescia per richiedere gli atti di provenienza degli immobili mi ha trasmesso il 22 settembre 2021.

Il giorno 17 settembre 2021 mi sono recato presso gli immobili per eseguire il sopralluogo con l'arch. Begotti Francesco dell'ANPE alla presenza del sig. (omissis).

Il giorno 21 settembre 2021 ho contattato gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Via Sorbanella a Brescia per richiedere l'atto di successione per gli immobili che mi ha trasmesso il 22 settembre 2021.

Il giorno 12 ottobre 2021 mi sono recato dal geom. Zotti Federico, tecnico degli esecutati per alcune pratiche edilizie, per reperire ulteriori informazioni riguardo alle stesse.

Il giorno 28 ottobre 2021 mi sono recato presso gli immobili per eseguire un secondo sopralluogo con l'arch. Begotti Francesco dell'ANPE alla presenza del sig. (omissis).

A seguito del Verbale di Udienza del 14 luglio 2022, il sottoscritto in data 25 luglio 2022 ha depositato, come disposto dal Giudice, lo "schema riassuntivo della composizione dei lotti con espressa indicazione dei diritti di volta in volta pignorati, con formazione di eventuali lotti omogenei quanto al diritto pignorato" (ALLEGATO U).

A seguito del pignoramento trascritto il 30 novembre 2022 ai numeri 37464/55490, il pignoramento è stato esteso alle quote di proprietà del sig. (omissis).

A seguito del Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15 giugno 2023 (ALLEGATO V), sono state acquistate dai proprietari non esecutati le quote indivise di 3/12 dei debitori esecutati del terreno distinto catastalmente al Comune di Trenzano (BS) al Foglio 2, Particella 17 (LOTTO F-15), che pertanto è stato stralciato dalla presente relazione di stima.

Il giorno 27 giugno 2023 ho accettato un secondo incarico dal Tribunale di Brescia per la

stima degli immobili pignorati a seguito della riunione delle esecuzioni immobiliari n. 671/2020, 275/2021 e 539/2022.

Il giorno 04 luglio 2023 mi sono recato in Tribunale per avere delucidazioni dal Giudice in merito al quesito posto.

Il giorno 04 luglio 2023 ho contattato l'ANPE per poter effettuare un nuovo accesso ai beni che ha in custodia e il giorno 05 luglio 2023 ha mi ha comunicato la data del sopralluogo.

Il giorno 21 luglio 2023 mi sono recato presso gli immobili per eseguire un terzo sopralluogo con l'arch. Bianchetti Pierluigi dell'ANPE alla presenza del sig. (omissis) e del sig. (omissis) con il loro avvocato. Gli esecutati hanno dichiarato che i contratti di soccida non sono modifica e sono ancora in corso di validità.

### **Identificazione dei Lotti**

La composizione dei beni economici oggetto di esecuzione ha indotto a strutturare la presente relazione secondo un preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. Gli immobili sono stati raggruppati per lotti seguendo la logica divisionale delle caratteristiche del bene accorpando in lotti i beni con caratteristiche simili.

Con riferimento al **contratto di locazione (ALLEGATO P)** che risulta registrato con cod. identificativo TMK20T001516000MD, stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 Legge n. 203/1982, e relativo ai beni staggiti siti in Berlingo di cui ai mappali 103, 99, 102, 147, 148, 441, 430, 79/1, 79/2, 82, 27 Foglio 3 nonché siti in Trezano di cui ai mappali 20, 18, 19, 6, 12, 15, 16, 78, 79, 80, 86, 87, 115, 114 e 17 Foglio 2, si segnala essere sottoscritto anche dalla Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria Sindacato Provinciale Proprietari Terreni Affittati Unione Provinciale Agricoltori e da CONFAGRICOLTURA ed avere un canone di € 1000,00 (mille/00) complessivi annui fino al 2039. Per tale contratto non mi è stata fornita la trascrizione né risulta essere stato trascritto (ALLEGATO T).

Sono in essere **contratti di soccida per l'allevamento di suini e bovini (ALLEGATO Q)**.

I beni siti in Berlingo di cui ai mappali 27, 99, 102, 103, 147, 148, 216, 405, 406, 408, 420 e 79/1 Foglio 3 nonché siti in Trezano di cui ai mappali 6, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 78, 79, 80, 86, 87, 115 e 114 Foglio 2 sono **terreni e costruzioni strumentali alla attività agricola** (vedere scheda fg. 3, mapp.le 430 dell'**ALLEGATO H**).

Sui tetti dei fabbricati siti in Berlingo di cui ai mappali 79/1, 79/2 e 430 Foglio 3 è installato un unico **impianto fotovoltaico** da 193,92 kWp che fa capo alla cabina elettrica di cui ai mappali 440/1 e 440/2 Foglio 3 anch'essa oggetto di esecuzione. I documenti di detto impianto e il contratto con il GSE sono riportati nell'**ALLEGATO S**.

A seguito del **Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15 giugno 2023** e a seguito dell'estensione del pignoramento alle quote di proprietà del sig. (omissis) (**pignoramento trascritto il 30 novembre 2022 ai numeri 37464/55490**), il solo immobile che resta pignorato per quote di proprietà è:

- il mappale 27 Foglio 3 (Berlingo) che risulta pignorato per la quota 4/12 di piena proprietà in capo agli esecutati.

I terreni nel comune di Berlingo identificati catastalmente al fg. 3, mapp.li 405 e 406 non sono inseriti in nessun lotto poiché sono **parte della STRADA** di Via Marconi.

L'ALLEGATO A riporta la Relazione Notarile Ventennale Notaio Maria Peloso e la Relazione Notarile Ventennale Notaio Frediani Viviana, a cui si rimanda per altri approfondimenti.

Si propongono tre schemi di divisione in lotti (SCHEMA 3, SCHEMA 4 e SCHEMA 5) come composti nelle pagine seguenti.

## **0.1 COMPOSIZIONE DEI LOTTI (SCHEMA 3):**

### **LOTTO A (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 79 sub. 1 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 79 sub. 2 cat. A/2

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 430 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 440 sub. 1 cat. D/1 (Cabina Elettrica)

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 440 sub. 2 cat. D/1 (Cabina Elettrica)

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 420 Seminativo Irriguo 1

### **NOTA PER IL LOTTO A**

Trattasi di un agglomerato di fabbricati in Berlingo composti da stalle, terreno e alloggio accomunati dalla presenza di un unico impianto fotovoltaico da 193,92 kWp (ALLEGATO S) dislocato su tutte le rispettive coperture che fa capo ad una cabina elettrica anch'essa oggetto dell'esecuzione immobiliare in parola.

### **LOTTO B (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 82 cat. A/2

### **LOTTO C (quota pignorata 6/12):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 27 Seminativo Irriguo 1

### **LOTTO D (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 99 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 102 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 103 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 147 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 148 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 6 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 12 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 15 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 16 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 18 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 19 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 20 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 21 Bosco Ceduo U

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 79 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 80 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 86 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 115 Seminativo Irriguo 1

### **NOTA PER IL LOTTO D**

Il LOTTO D così composto risulta molto costoso. Il successivo SCHEMA 4 propone una suddivisione del LOTTO D in lotti più piccoli.

**LOTTO E (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 114 cat. D/10

**LOTTO F (stralciato dalla presente perizia):**

Oggetto di Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15 giugno 2023 e pertanto stralciato dalla presente perizia (ALLEGATO V).

**LOTTO I (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 441 Seminativo Irriguo 1

**LOTTO L (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 78 Seminativo Irriguo 1

**LOTTO M (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 87 Seminativo Irriguo 1

Nella pagina seguente il prospetto riepilogativo **SCHEMA 3** sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore della stima.

Per una maggiore comprensione, la quarta colonna dello SCHEMA 3 individua la numerazione degli immobili che corrisponde al numero del capitolo della relazione.

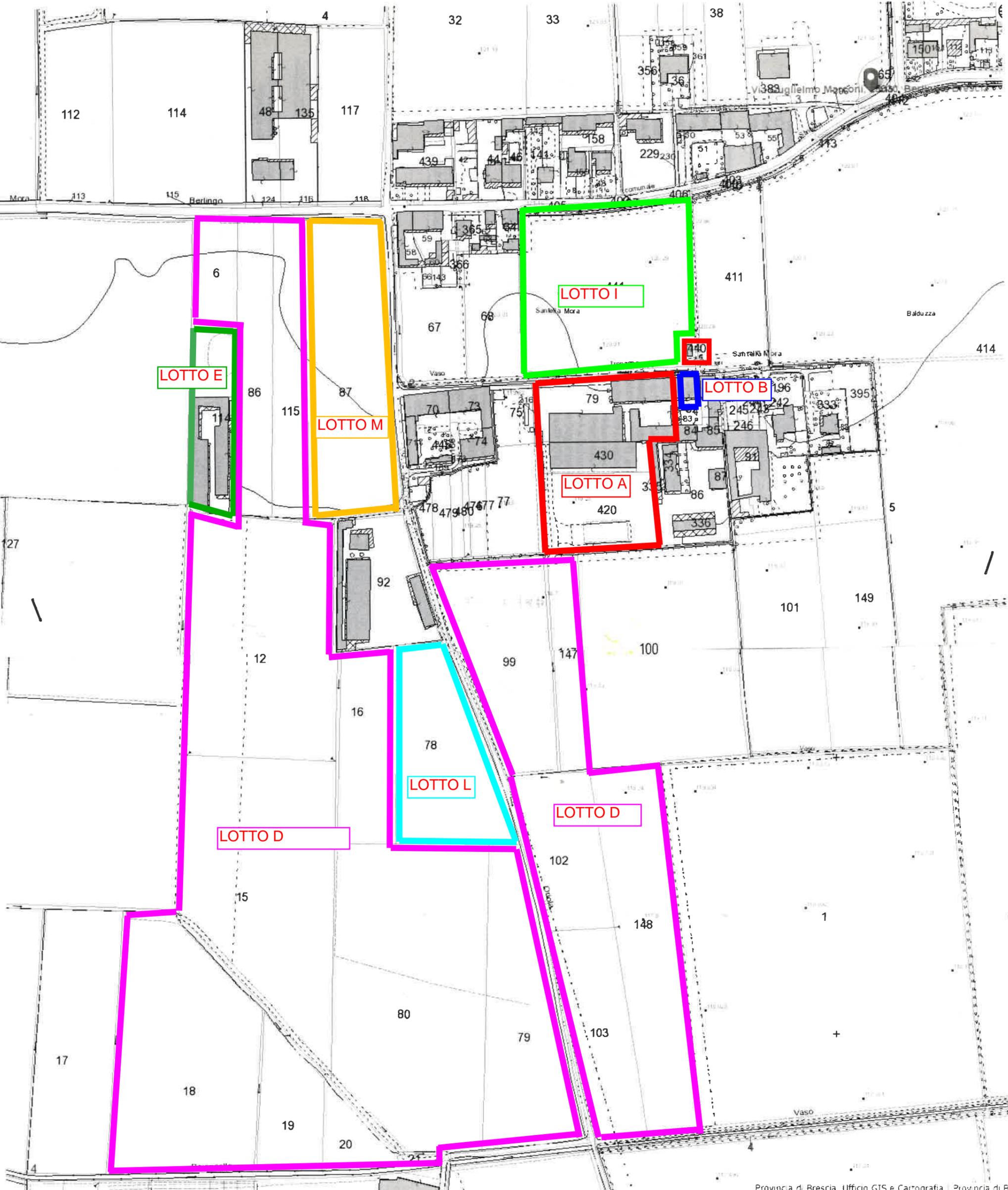
# SCHEMA N.3

| COMUNE   | COMPOSIZIONE IN LOTTI | VECCHIA NUM. LOTTI DA 1^ CTU | N. CAPITOLO RELAZIONE | FOGLIO | MAPP. | SUB. | CAT.          | Sup. Catastale [mq] | VAM [€/mq] | VALORE DI MERCATO [€] | [%] | VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA [€] | QUOTA PIGNORATA [frazione] | VALORE QUOTA PIGNORATA [€] | PROPRIETARI                     |                             |                              |                                  |                                | Totale [frazione] | Quota Pignorata [frazione] |
|----------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|--------|-------|------|---------------|---------------------|------------|-----------------------|-----|--|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            | Piovanelli Gianluigi [frazione] | Piovanelli Mauro [frazione] | Piovanelli Giulio [frazione] | Piovanelli Gianfranco [frazione] | Piovanelli Giuliana [frazione] |                   |                            |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 1                     | 3      | 79    | 1    | D/10          |                     |            | € 1.210.000,00        | 85% | € 1.028.500,00   | 1                          | € 1.028.500,00             | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 2                     | 3      | 79    | 2    | A/2           |                     |            | € 312.000,00          | 85% | € 265.200,00   | 1                          | € 265.200,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 3                     | 3      | 430   |      | D/10          |                     |            | € 624.000,00          | 85% | € 530.400,00   | 1                          | € 530.400,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 4                     | 3      | 440   | 1    | D/1           |                     |            | € 30.000,00           | 85% | € 25.500,00  | 1                          | € 25.500,00                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 4                     | 3      | 440   | 2    | D/1           |                     |            |                       |     |  |                            |                            | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 14                    | 3      | 420   |      | Semin.Irrig.1 | 4390,00             | € 7,70     | € 33.803,00           | 85% | € 28.732,55  | 1                          | € 28.732,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            | € 1.878.332,55             |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
| BERLINGO | B                     | <del>2</del>                 | 5                     | 3      | 82    |      | A/2           |                     |            | € 600.000,00          | 85% | € 510.000,00   | 1                          | € 510.000,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | C                     | <del>3</del>                 | 6                     | 3      | 27    |      | Semin.Irrig.1 | 33920,00            | € 7,70     | € 261.184,00          | 85% | € 222.006,40   | 1/2                        | € 111.003,20               | 1/6                             | 1/6                         | 1/6                          | 1/4                              | 1/4                            | 1                 | 1/2                        |
| BERLINGO | D                     | <del>4</del>                 | 7                     | 3      | 99    |      | Semin.Irrig.1 | 9760,00             | € 7,70     | € 75.152,00           | 85% | € 63.879,20  | 1                          | € 63.879,20                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | D                     | <del>5</del>                 | 8                     | 3      | 102   |      | Semin.Irrig.1 | 5980,00             | € 7,70     | € 46.046,00           | 85% | € 39.139,10  | 1                          | € 39.139,10                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | D                     | <del>6</del>                 | 9                     | 3      | 103   |      | Semin.Irrig.1 | 6710,00             | € 7,70     | € 51.667,00           | 85% | € 43.916,95  | 1                          | € 43.916,95                | 1/2                             | 1/2                         |                              |                                  | 1                              | 1                 |                            |
| BERLINGO | D                     | <del>7</del>                 | 10                    | 3      | 147   |      | Semin.Irrig.1 | 3290,00             | € 7,70     | € 25.333,00           | 85% | € 21.533,05  | 1                          | € 21.533,05                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | D                     | <del>8</del>                 | 11                    | 3      | 148   |      | Semin.Irrig.1 | 11880,00            | € 7,70     | € 91.476,00           | 85% | € 77.754,60  | 1                          | € 77.754,60                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>11</del>                | 17                    | 2      | 6     |      | Semin.Irrig.1 | 2250,00             | € 7,70     | € 17.325,00           | 85% | € 14.726,25  | 1                          | € 14.726,25                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>12</del>                | 18                    | 2      | 12    |      | Semin.Irrig.1 | 18550,00            | € 7,70     | € 142.835,00          | 85% | € 121.409,75   | 1                          | € 121.409,75               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>13</del>                | 19                    | 2      | 15    |      | Semin.Irrig.1 | 19170,00            | € 7,70     | € 147.609,00          | 85% | € 125.467,65   | 1                          | € 125.467,65               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>14</del>                | 20                    | 2      | 16    |      | Semin.Irrig.1 | 5920,00             | € 7,70     | € 45.584,00           | 85% | € 38.746,40  | 1                          | € 38.746,40                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>16</del>                | 22                    | 2      | 18    |      | Semin.Irrig.1 | 17090,00            | € 7,70     | € 131.593,00          | 85% | € 111.854,05   | 1                          | € 111.854,05               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>17</del>                | 23                    | 2      | 19    |      | Semin.Irrig.1 | 4190,00             | € 7,70     | € 32.263,00           | 85% | € 27.423,55  | 1                          | € 27.423,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>18</del>                | 24                    | 2      | 20    |      | Semin.Irrig.1 | 1860,00             | € 7,70     | € 14.322,00           | 85% | € 12.173,70  | 1                          | € 12.173,70                | 1/2                             | 1/2                         |                              |                                  | 1                              | 1                 |                            |
| TRENZANO | D                     | <del>19</del>                | 25                    | 2      | 21    |      | Bosco Ceduo U | 170,00              | € 1,10     | € 187,00              | 85% | € 158,95   | 1                          | € 158,95                   | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>21</del>                | 27                    | 2      | 79    |      | Semin.Irrig.1 | 11100,00            | € 7,70     | € 85.470,00           | 85% | € 72.649,50  | 1                          | € 72.649,50                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>22</del>                | 28                    | 2      | 80    |      | Semin.Irrig.1 | 23110,00            | € 7,70     | € 177.947,00          | 85% | € 151.254,95   | 1                          | € 151.254,95               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>23</del>                | 29                    | 2      | 86    |      | Semin.Irrig.1 | 5420,00             | € 7,70     | € 41.734,00           | 85% | € 35.473,90  | 1                          | € 35.473,90                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D                     | <del>25</del>                | 31                    | 2      | 115   |      | Semin.Irrig.1 | 5310,00             | € 7,70     | € 40.887,00           | 85% | € 34.753,95  | 1                          | € 34.753,95                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            | € 992.315,50               |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
| TRENZANO | E                     | <del>10</del>                | 16                    | 2      | 114   |      | D/10          |                     |            | € 960.000,00          | 85% | € 816.000,00   | 1                          | € 816.000,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | STRADA                |                              | 12                    | 3      | 405   |      | Semin.Irrig.1 | 24,00               | € 7,70     | € 184,80              |     |  |                            | € -                        | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | STRADA                |                              | 13                    | 3      | 406   |      | Semin.Irrig.1 | 40,00               | € 7,70     | € 308,00              |     |  |                            | € -                        | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | I                     | <del>9</del>                 | 15                    | 3      | 441   |      | Semin.Irrig.1 | 14192,00            | € 7,70     | € 109.278,40          | 85% | € 92.886,64  | 1                          | € 92.886,64                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | L                     | <del>20</del>                | 26                    | 2      | 78    |      | Semin.Irrig.1 | 9750,00             | € 7,70     | € 75.075,00           | 85% | € 63.813,75  | 1                          | € 63.813,75                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | M                     | <del>24</del>                | 30                    | 2      | 87    |      | Semin.Irrig.1 | 12390,00            | € 7,70     | € 95.403,00           | 85% | € 81.092,55  | 1                          | € 81.092,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               | 226466,00           |            | € 5.478.666,20        |     | € 4.656.447,39   |                            | € 4.545.444,19             |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |

quota pignorata

# SCHEMA 3 PLANIMETRIA

LOTTO C



## **0.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI (SCHEMA 4):**

### **LOTTO A (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 79 sub. 1 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 79 sub. 2 cat. A/2

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 430 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 440 sub. 1 cat. D/1 (Cabina Elettrica)

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 440 sub. 2 cat. D/1 (Cabina Elettrica)

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 420 Seminativo Irriguo 1

### **NOTA PER IL LOTTO A**

Trattasi di un agglomerato di fabbricati in Berlingo composti da stalle, terreno e alloggio accomunati dalla presenza di un unico impianto fotovoltaico da 193,92 kWp (ALLEGATO S) dislocato su tutte le rispettive coperture che fa capo ad una cabina elettrica anch'essa oggetto dell'esecuzione immobiliare in parola.

### **LOTTO B (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 82 cat. A/2

### **LOTTO C (quota pignorata 6/12):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 27 Seminativo Irriguo 1

### **LOTTO D1 (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 99 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 102 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 103 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 147 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 148 Seminativo Irriguo 1

### **LOTTO D2 (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 12 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 15 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 16 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 79 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 80 Seminativo Irriguo 1

### **LOTTO D3 (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 18 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 19 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 20 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 21 Bosco Ceduo U

### **LOTTO D4 (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 6 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 86 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 115 Seminativo Irriguo 1

**LOTTO E (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 114 cat. D/10

**LOTTO F (stralciato dalla presente perizia):**

Oggetto di Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15 giugno 2023 e pertanto stralciato dalla presente perizia (ALLEGATO V).

**LOTTO I (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 441 Seminativo Irriguo 1

**LOTTO L (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 78 Seminativo Irriguo 1

**LOTTO M (quota pignorata 1/1):**

Comune di Trezzano: foglio 2 mapp. 87 Seminativo Irriguo 1

Nella pagina seguente il prospetto riepilogativo **SCHEMA 4** sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore della stima.

Per una maggiore comprensione, la quarta colonna dello SCHEMA 4 individua la numerazione degli immobili che corrisponde al numero del capitolo della relazione.

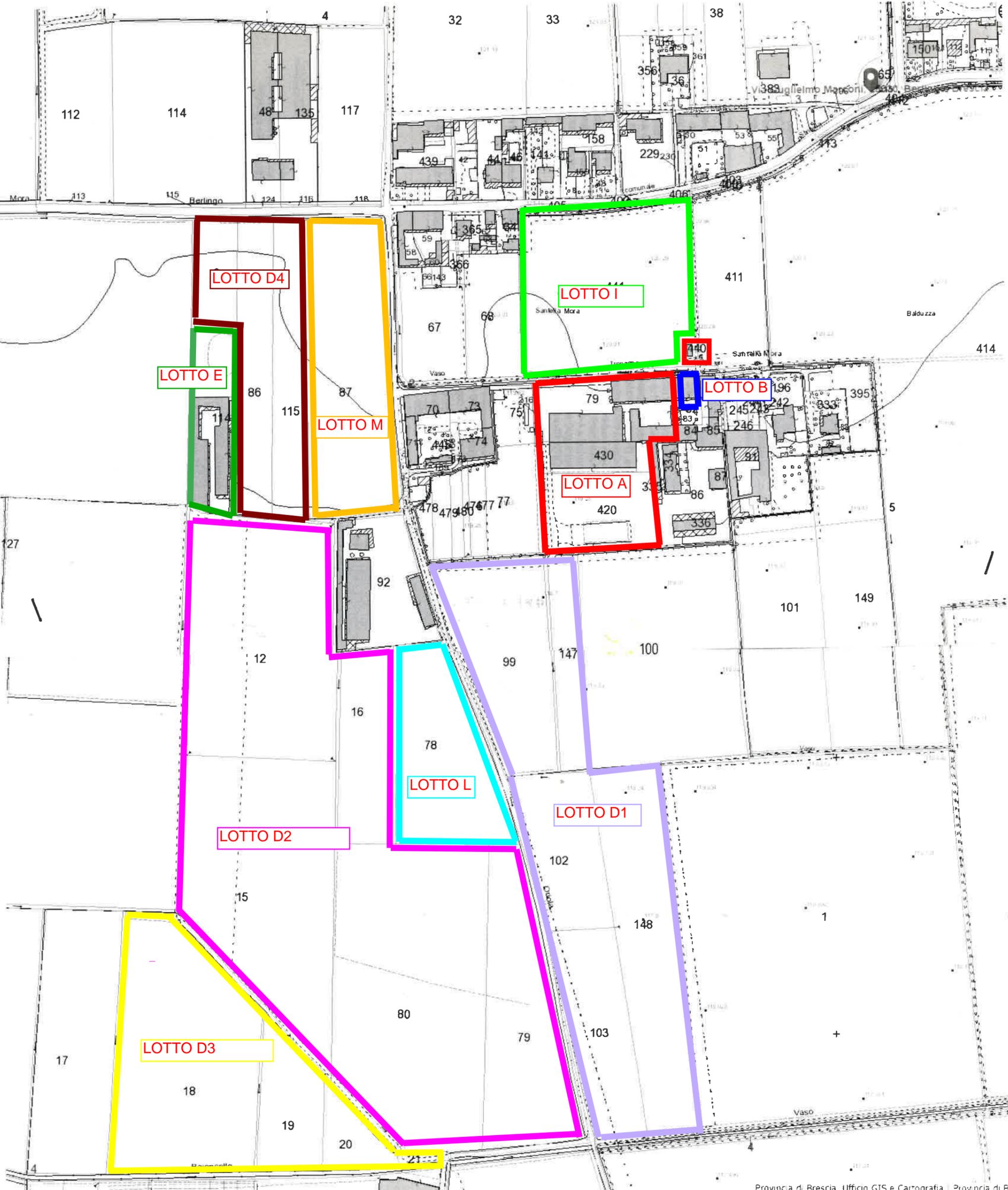
# SCHEMA N.4

| COMUNE   | COMPOSIZIONE IN LOTTI | VECCHIA NUM. LOTTI DA 1^ CTU | N. CAPITOLO RELAZIONE | FOGLIO | MAPP. | SUB. | CAT.          | Sup. Catastale [mq] | VAM [€/mq] | VALORE DI MERCATO [€] | [%] | VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA [€] | QUOTA PIGNORATA [frazione] | VALORE QUOTA PIGNORATA [€] | PROPRIETARI                     |                             |                              |                                  |                                | Totale [frazione] | Quota Pignorata [frazione] |
|----------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|--------|-------|------|---------------|---------------------|------------|-----------------------|-----|--|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            | Piovanelli Gianluigi [frazione] | Piovanelli Mauro [frazione] | Piovanelli Giulio [frazione] | Piovanelli Gianfranco [frazione] | Piovanelli Giuliana [frazione] |                   |                            |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 1                     | 3      | 79    | 1    | D/10          |                     |            | € 1.210.000,00        | 85% | € 1.028.500,00   | 1                          | € 1.028.500,00             | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 2                     | 3      | 79    | 2    | A/2           |                     |            | € 312.000,00          | 85% | € 265.200,00   | 1                          | € 265.200,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 3                     | 3      | 430   |      | D/10          |                     |            | € 624.000,00          | 85% | € 530.400,00   | 1                          | € 530.400,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 4                     | 3      | 440   | 1    | D/1           |                     |            | € 30.000,00           | 85% | € 25.500,00  | 1                          | € 25.500,00                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 4                     | 3      | 440   | 2    | D/1           |                     |            |                       |     |  |                            |                            | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | A                     | <del>1</del>                 | 14                    | 3      | 420   |      | Semin.Irrig.1 | 4390,00             | € 7,70     | € 33.803,00           | 85% | € 28.732,55  | 1                          | € 28.732,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             | € 1.878.332,55               |                                  |                                |                   |                            |
| BERLINGO | B                     | <del>2</del>                 | 5                     | 3      | 82    |      | A/2           |                     |            | € 600.000,00          | 85% | € 510.000,00   | 1                          | € 510.000,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | C                     | <del>3</del>                 | 6                     | 3      | 27    |      | Semin.Irrig.1 | 33920,00            | € 7,70     | € 261.184,00          | 85% | € 222.006,40   | 1/2                        | € 111.003,20               | 1/6                             | 1/6                         | 1/6                          | 1/4                              | 1/4                            | 1                 | 1/2                        |
| BERLINGO | D1                    | <del>4</del>                 | 7                     | 3      | 99    |      | Semin.Irrig.1 | 9760,00             | € 7,70     | € 75.152,00           | 85% | € 63.879,20  | 1                          | € 63.879,20                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | D1                    | <del>5</del>                 | 8                     | 3      | 102   |      | Semin.Irrig.1 | 5980,00             | € 7,70     | € 46.046,00           | 85% | € 39.139,10  | 1                          | € 39.139,10                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | D1                    | <del>6</del>                 | 9                     | 3      | 103   |      | Semin.Irrig.1 | 6710,00             | € 7,70     | € 51.667,00           | 85% | € 43.916,95  | 1                          | € 43.916,95                | 1/2                             | 1/2                         |                              |                                  | 1                              | 1                 |                            |
| BERLINGO | D1                    | <del>7</del>                 | 10                    | 3      | 147   |      | Semin.Irrig.1 | 3290,00             | € 7,70     | € 25.333,00           | 85% | € 21.533,05  | 1                          | € 21.533,05                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | D1                    | <del>8</del>                 | 11                    | 3      | 148   |      | Semin.Irrig.1 | 11880,00            | € 7,70     | € 91.476,00           | 85% | € 77.754,60  | 1                          | € 77.754,60                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             | € 246.222,90                 |                                  |                                |                   |                            |
| TRENZANO | D2                    | <del>12</del>                | 18                    | 2      | 12    |      | Semin.Irrig.1 | 18550,00            | € 7,70     | € 142.835,00          | 85% | € 121.409,75   | 1                          | € 121.409,75               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D2                    | <del>13</del>                | 19                    | 2      | 15    |      | Semin.Irrig.1 | 19170,00            | € 7,70     | € 147.609,00          | 85% | € 125.467,65   | 1                          | € 125.467,65               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D2                    | <del>14</del>                | 20                    | 2      | 16    |      | Semin.Irrig.1 | 5920,00             | € 7,70     | € 45.584,00           | 85% | € 38.746,40  | 1                          | € 38.746,40                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D2                    | <del>21</del>                | 27                    | 2      | 79    |      | Semin.Irrig.1 | 11100,00            | € 7,70     | € 85.470,00           | 85% | € 72.649,50  | 1                          | € 72.649,50                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D2                    | <del>22</del>                | 28                    | 2      | 80    |      | Semin.Irrig.1 | 23110,00            | € 7,70     | € 177.947,00          | 85% | € 151.254,95   | 1                          | € 151.254,95               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             | € 509.528,25                 |                                  |                                |                   |                            |
| TRENZANO | D3                    | <del>16</del>                | 22                    | 2      | 18    |      | Semin.Irrig.1 | 17090,00            | € 7,70     | € 131.593,00          | 85% | € 111.854,05   | 1                          | € 111.854,05               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D3                    | <del>17</del>                | 23                    | 2      | 19    |      | Semin.Irrig.1 | 4190,00             | € 7,70     | € 32.263,00           | 85% | € 27.423,55  | 1                          | € 27.423,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D3                    | <del>18</del>                | 24                    | 2      | 20    |      | Semin.Irrig.1 | 1860,00             | € 7,70     | € 14.322,00           | 85% | € 12.173,70  | 1                          | € 12.173,70                | 1/2                             | 1/2                         |                              |                                  | 1                              | 1                 |                            |
| TRENZANO | D3                    | <del>19</del>                | 25                    | 2      | 21    |      | Bosco Ceduo U | 170,00              | € 1,10     | € 187,00              | 85% | € 158,95   | 1                          | € 158,95                   | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             | € 151.610,25                 |                                  |                                |                   |                            |
| TRENZANO | D4                    | <del>11</del>                | 17                    | 2      | 6     |      | Semin.Irrig.1 | 2250,00             | € 7,70     | € 17.325,00           | 85% | € 14.726,25  | 1                          | € 14.726,25                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D4                    | <del>23</del>                | 29                    | 2      | 86    |      | Semin.Irrig.1 | 5420,00             | € 7,70     | € 41.734,00           | 85% | € 35.473,90  | 1                          | € 35.473,90                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | D4                    | <del>25</del>                | 31                    | 2      | 115   |      | Semin.Irrig.1 | 5310,00             | € 7,70     | € 40.887,00           | 85% | € 34.753,95  | 1                          | € 34.753,95                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            |                                 |                             | € 84.954,10                  |                                  |                                |                   |                            |
| TRENZANO | E                     | <del>10</del>                | 16                    | 2      | 114   |      | D/10          |                     |            | € 960.000,00          | 85% | € 816.000,00   | 1                          | € 816.000,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | STRADA                |                              | 12                    | 3      | 405   |      | Semin.Irrig.1 | 24,00               | € 7,70     | € 184,80              |     |  |                            | € -                        | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | STRADA                |                              | 13                    | 3      | 406   |      | Semin.Irrig.1 | 40,00               | € 7,70     | € 308,00              |     |  |                            | € -                        | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | I                     | <del>9</del>                 | 15                    | 3      | 441   |      | Semin.Irrig.1 | 14192,00            | € 7,70     | € 109.278,40          | 85% | € 92.886,64  | 1                          | € 92.886,64                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | L                     | <del>20</del>                | 26                    | 2      | 78    |      | Semin.Irrig.1 | 9750,00             | € 7,70     | € 75.075,00           | 85% | € 63.813,75  | 1                          | € 63.813,75                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | M                     | <del>24</del>                | 30                    | 2      | 87    |      | Semin.Irrig.1 | 12390,00            | € 7,70     | € 95.403,00           | 85% | € 81.092,55  | 1                          | € 81.092,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               | 226466,00           |            | € 5.478.666,20        |     | € 4.656.447,39   |                            | € 4.545.444,19             |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |

quota pignorata

# SCHEMA 4 PLANIMETRIA

LOTTO C



### **0.3 COMPOSIZIONE DEI LOTTI (SCHEMA 5):**

Poiché, come sopra specificato, i beni siti in Berlingo di cui ai mappali 27, 99, 102, 103, 147, 148, 216, 405, 406, 408, 420 e 79/1 Foglio 3 nonché siti in Trezano di cui ai mappali 6, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 78, 79, 80, 86, 87, 115 e 114 Foglio 2 sono **terreni e costruzioni strumentali alla attività agricola** (vedere scheda fg. 3, mapp.le 430 dell'**ALLEGATO H**), si è pensato a questa composizione dei lotti che accorpi tali immobili.

Il **LOTTO Z** comprende i lotti identificati dallo SCHEMA 3 precedentemente illustrato:

**LOTTO A** (quota pignorata 1/1)

**LOTTO C** (quota pignorata 6/12):

**LOTTO D** (quota pignorata 1/1):

**LOTTO E** (quota pignorata 1/1):

**LOTTO I** (quota pignorata 1/1):

**LOTTO L** (quota pignorata 1/1):

**LOTTO M** (quota pignorata 1/1):

#### **LOTTO Z:**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 79 sub. 1 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 79 sub. 2 cat. A/2

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 430 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 440 sub. 1 cat. D/1 (Cabina Elettrica)

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 440 sub. 2 cat. D/1 (Cabina Elettrica)

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 420 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 27 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 99 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 102 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 103 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 147 Seminativo Irriguo 1

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 148 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 6 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 12 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 15 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 16 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 18 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 19 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 20 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 21 Bosco Ceduo U

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 79 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 80 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 86 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 115 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 114 cat. D/10

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 441 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 78 Seminativo Irriguo 1

Comune di Trezano: foglio 2 mapp. 87 Seminativo Irriguo 1

**NOTA PER IL LOTTO A**

Trattasi di un agglomerato di fabbricati in Berlingo composti da stalle, terreno e alloggio accomunati dalla presenza di un unico impianto fotovoltaico da 193,92 kWp (ALLEGATO S) dislocato su tutte le rispettive coperture che fa capo ad una cabina elettrica anch'essa oggetto dell'esecuzione immobiliare in parola.

**LOTTO B (quota pignorata 1/1):**

Comune di Berlingo: foglio 3 mapp. 82 cat. A/2

**LOTTO F (stralciato dalla presente perizia):**

Oggetto di Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15 giugno 2023 e pertanto stralciato dalla presente perizia (ALLEGATO V).

Nella pagina seguente il prospetto riepilogativo **SCHEMA 5** sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore della stima.

Per una maggiore comprensione, la quarta colonna dello SCHEMA 5 individua la numerazione degli immobili che corrisponde al numero del capitolo della relazione.

# SCHEMA N.5

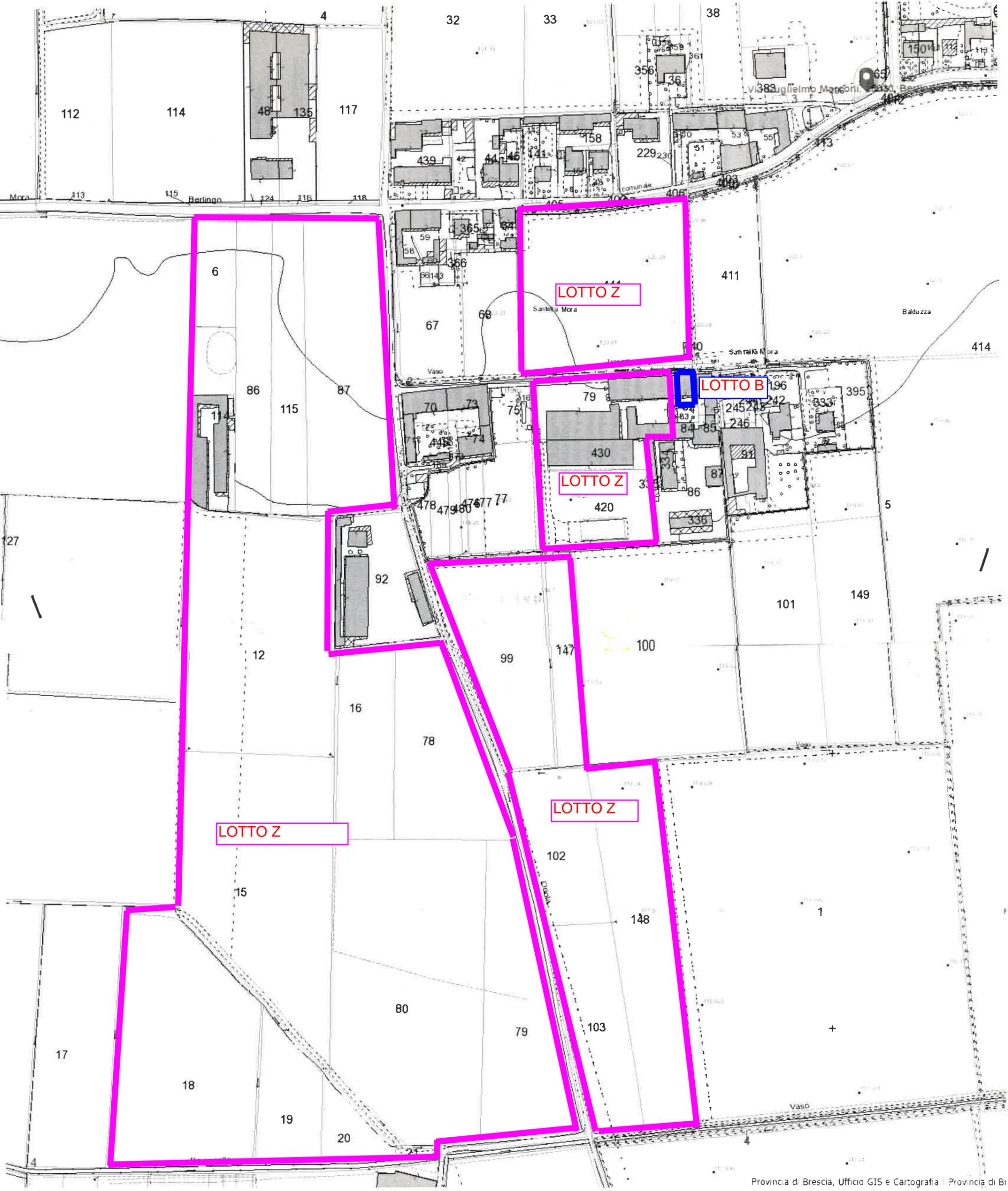
| COMUNE   | COMPOSIZIONE IN LOTTI | VECCHIA NUM. LOTTI DA 1^ CTU | N. CAPITOLO RELAZIONE | FOGLIO | MAPP. | SUB. | CAT.          | Sup. Catastale [mq] | VAM [€/mq] | VALORE DI MERCATO [€] | [%] | VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA [€] | QUOTA PIGNORATA [frazione] | VALORE QUOTA PIGNORATA [€] | PROPRIETARI                     |                             |                              |                                  |                                | Totale [frazione] | Quota Pignorata [frazione] |
|----------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|--------|-------|------|---------------|---------------------|------------|-----------------------|-----|--|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            |                            | Piovanelli Gianluigi [frazione] | Piovanelli Mauro [frazione] | Piovanelli Giulio [frazione] | Piovanelli Gianfranco [frazione] | Piovanelli Giuliana [frazione] |                   |                            |
| BERLINGO | Z                     | <del>1</del>                 | 1                     | 3      | 79    | 1    | D/10          |                     |            | € 1.210.000,00        | 85% | € 1.028.500,00   | 1                          | € 1.028.500,00             | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>1</del>                 | 2                     | 3      | 79    | 2    | A/2           |                     |            | € 312.000,00          | 85% | € 265.200,00   | 1                          | € 265.200,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>1</del>                 | 3                     | 3      | 430   |      | D/10          |                     |            | € 624.000,00          | 85% | € 530.400,00   | 1                          | € 530.400,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>1</del>                 | 4                     | 3      | 440   | 1    | D/1           |                     |            | € 30.000,00           | 85% | € 25.500,00  | 1                          | € 25.500,00                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>1</del>                 | 4                     | 3      | 440   | 2    | D/1           |                     |            |                       |     |  |                            |                            | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>1</del>                 | 14                    | 3      | 420   |      | Semin.Irrig.1 | 4390,00             | € 7,70     | € 33.803,00           | 85% | € 28.732,55  | 1                          | € 28.732,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>3</del>                 | 6                     | 3      | 27    |      | Semin.Irrig.1 | 33920,00            | € 7,70     | € 261.184,00          | 85% | € 222.006,40   | 1/2                        | € 111.003,20               | 1/6                             | 1/6                         | 1/6                          | 1/4                              | 1/4                            | 1                 | 1/2                        |
| BERLINGO | Z                     | <del>4</del>                 | 7                     | 3      | 99    |      | Semin.Irrig.1 | 9760,00             | € 7,70     | € 75.152,00           | 85% | € 63.879,20  | 1                          | € 63.879,20                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>5</del>                 | 8                     | 3      | 102   |      | Semin.Irrig.1 | 5980,00             | € 7,70     | € 46.046,00           | 85% | € 39.139,10  | 1                          | € 39.139,10                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>6</del>                 | 9                     | 3      | 103   |      | Semin.Irrig.1 | 6710,00             | € 7,70     | € 51.667,00           | 85% | € 43.916,95  | 1                          | € 43.916,95                | 1/2                             | 1/2                         |                              |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>7</del>                 | 10                    | 3      | 147   |      | Semin.Irrig.1 | 3290,00             | € 7,70     | € 25.333,00           | 85% | € 21.533,05  | 1                          | € 21.533,05                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>8</del>                 | 11                    | 3      | 148   |      | Semin.Irrig.1 | 11880,00            | € 7,70     | € 91.476,00           | 85% | € 77.754,60  | 1                          | € 77.754,60                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>11</del>                | 17                    | 2      | 6     |      | Semin.Irrig.1 | 2250,00             | € 7,70     | € 17.325,00           | 85% | € 14.726,25  | 1                          | € 14.726,25                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>12</del>                | 18                    | 2      | 12    |      | Semin.Irrig.1 | 18550,00            | € 7,70     | € 142.835,00          | 85% | € 121.409,75   | 1                          | € 121.409,75               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>13</del>                | 19                    | 2      | 15    |      | Semin.Irrig.1 | 19170,00            | € 7,70     | € 147.609,00          | 85% | € 125.467,65   | 1                          | € 125.467,65               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>14</del>                | 20                    | 2      | 16    |      | Semin.Irrig.1 | 5920,00             | € 7,70     | € 45.584,00           | 85% | € 38.746,40  | 1                          | € 38.746,40                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>16</del>                | 22                    | 2      | 18    |      | Semin.Irrig.1 | 17090,00            | € 7,70     | € 131.593,00          | 85% | € 111.854,05   | 1                          | € 111.854,05               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>17</del>                | 23                    | 2      | 19    |      | Semin.Irrig.1 | 4190,00             | € 7,70     | € 32.263,00           | 85% | € 27.423,55  | 1                          | € 27.423,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>18</del>                | 24                    | 2      | 20    |      | Semin.Irrig.1 | 1860,00             | € 7,70     | € 14.322,00           | 85% | € 12.173,70  | 1                          | € 12.173,70                | 1/2                             | 1/2                         |                              |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>19</del>                | 25                    | 2      | 21    |      | Bosco Ceduo U | 170,00              | € 1,10     | € 187,00              | 85% | € 158,95   | 1                          | € 158,95                   | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>21</del>                | 27                    | 2      | 79    |      | Semin.Irrig.1 | 11100,00            | € 7,70     | € 85.470,00           | 85% | € 72.649,50  | 1                          | € 72.649,50                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>22</del>                | 28                    | 2      | 80    |      | Semin.Irrig.1 | 23110,00            | € 7,70     | € 177.947,00          | 85% | € 151.254,95   | 1                          | € 151.254,95               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>23</del>                | 29                    | 2      | 86    |      | Semin.Irrig.1 | 5420,00             | € 7,70     | € 41.734,00           | 85% | € 35.473,90  | 1                          | € 35.473,90                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>25</del>                | 31                    | 2      | 115   |      | Semin.Irrig.1 | 5310,00             | € 7,70     | € 40.887,00           | 85% | € 34.753,95  | 1                          | € 34.753,95                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>10</del>                | 16                    | 2      | 114   |      | D/10          |                     |            | € 960.000,00          | 85% | € 816.000,00   | 1                          | € 816.000,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | Z                     | <del>9</del>                 | 15                    | 3      | 441   |      | Semin.Irrig.1 | 14192,00            | € 7,70     | € 109.278,40          | 85% | € 92.886,64  | 1                          | € 92.886,64                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>20</del>                | 26                    | 2      | 78    |      | Semin.Irrig.1 | 9750,00             | € 7,70     | € 75.075,00           | 85% | € 63.813,75  | 1                          | € 63.813,75                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| TRENZANO | Z                     | <del>24</del>                | 30                    | 2      | 87    |      | Semin.Irrig.1 | 12390,00            | € 7,70     | € 95.403,00           | 85% | € 81.092,55  | 1                          | € 81.092,55                | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               |                     |            |                       |     |  |                            | € 4.035.444,19             |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |
| BERLINGO | STRADA                |                              | 12                    | 3      | 405   |      | Semin.Irrig.1 | 24,00               | € 7,70     | € 184,80              |     |  |                            | € -                        | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | STRADA                |                              | 13                    | 3      | 406   |      | Semin.Irrig.1 | 40,00               | € 7,70     | € 308,00              |     |  |                            | € -                        | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
| BERLINGO | B                     | <del>2</del>                 | 5                     | 3      | 82    |      | A/2           |                     |            | € 600.000,00          | 85% | € 510.000,00   | 1                          | € 510.000,00               | 1/3                             | 1/3                         | 1/3                          |                                  |                                | 1                 | 1                          |
|          |                       |                              |                       |        |       |      |               | 226466,00           |            | € 5.478.666,20        |     | € 4.656.447,39   |                            | € 4.545.444,19             |                                 |                             |                              |                                  |                                |                   |                            |

IL LOTTO Z è composto da: LOTTO A + LOTTO C + LOTTO D + LOTTO E + LOTTO I + LOTTO L + LOTTO M

quota pignorata

# SCHEMA 5 PLANIMETRIA

LOTTO Z



# 1 IMMOBILI A BERLINGO fg. 3, mapp. 79, sub. 1

## IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di un agglomerato di fabbricati composti da stalle, porzioni di cascina, ripostigli, portici, fienili, tettoia, porcilaia e cortili, dotati di impianto fotovoltaico in copertura in comune ad altri fabbricati (ALLEGATO S).  |
| Confini                    | NORD: Via Marconi<br>EST: Fg. 3, mapp. 79, sub. 1<br>Fg. 3, mapp. 82; 83; 84<br>SUD: Fg. 3, mapp. 430, 86 335<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 75   |
| Ubicazione                 | Via Guglielmo Marconi, Berlingo   |
| Identificativi catastali   | SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 1<br>Via Guglielmo Marconi, piano T-1<br>cat. D/10<br>rendita € 4348,00   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

|                       |  |                            |
|-----------------------|--|----------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |

### **FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

|   |  |   |
|---|--|---|
| Immobile occupato                                 | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO P<br>vedere ALLEGATO Q  |
| Spese condominiali arretrate                      | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si            |   |
| Vincoli urbanistici, ambientali,<br>paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO M<br>ZONA "E" AGRICOLA<br>STRATEGICA art. 27<br>INSEDIAMENTI AGRICOLI DI<br>VALORE STORICO<br>AMBIENTALE (ALLEGATO E) |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi,<br>gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO A   |

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| <b>IMMOBILI</b>                               | <b>S.C.E. [mq]</b> | <b>VALORE</b>       |
|---|--------------------|---------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 1 | 2018,42            | € 1210000,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>2018,42</b>     | <b>€ 1210000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| <b>IMMOBILI</b>                               | <b>S.C.E. [mq]</b> | <b>VALORE</b>       |
|---|--------------------|---------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 1 | 2018,42            | € 1028500,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>2018,42</b>     | <b>€ 1028500,00</b> |

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA GUGLIELMO MARCONI |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | 20                    |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO E)

#### Mappa geografica



|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>INSEDIAMENTI AGRICOLI DI VALORE<br>STORICO AMBIENTALE (ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | porzione di cascina cielo-terra con stalle  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | porzione di cascina cielo-terra con stalle  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | porzione di cascina cielo-terra con stalle  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | edifici in muratura, in c.a. e acciaio  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | superficie commerciale mq 2018,42   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda  |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | recessione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /   |

## **1.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo    **X** Interno ed esterno  
                    Solo esterno  
                   **X** Diretto in loco  
                   **X** Data del sopralluogo                    28 ottobre 2021
- Desunto graficamente da:  
                   **X** Planimetria catastale  
                   **X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
                    Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 1:

|   |      |   |            |             |                       |
|---|------|---|------------|-------------|-----------------------|
| - Stalle:   | 100% | x | mq 1296,17 | = mq        | 1296,17               |
| - Portici:  | 50%  | x | mq 485,43  | = mq        | 242,71                |
| - Fienili:  | 50%  | x | mq 376,03  | = mq        | 188,02                |
| - Ripostigli:   | 50%  | x | mq 79,30   | = mq        | 39,65                 |
| - Tettoia:  | 50%  | x | mq 144,63  | = mq        | 72,31                 |
| - Porcilaia:  | 50%  | x | mq 20,37   | = mq        | 10,19                 |
| - Cortile:  | 10%  | x | mq 1693,65 | = mq        | 169,37                |
| <b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE</u></b> |      |   |            | <b>= mq</b> | <b><u>2018,42</u></b> |

**Caratteristiche qualitative**

I fabbricati hanno finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione o dell'ultima ristrutturazione.

**1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione**

**X** Fabbricato successivo 01/09/1967

**X** Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. la stalla collocata nel volume della cascina presenta delle aperture che comunicano con la corte posta ad ovest che non sono indicate negli elaborati grafici;
2. l'accesso al ripostiglio (utilizzato come rimessa) adiacente al sub. 2 avviene tramite un portone, ma sugli elaborati non è indicato;
3. il fienile ubicato al piano superiore di questa rimessa è stato modificato e chiuso con una muratura.
4. la stalla più grande non presenta passaggi verso la stalla adiacente ad est, come indicato nei disegni di progetto.
5. nel cortile è presente una trincea senza muro centrale come autorizzato.
6. nell'angolo sud ovest della proprietà è ubicato un portico che non è autorizzato.
7. il portico in angolo sud est presenta un soppalco sopra la porcilaia non autorizzato.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Berlingo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO B e ALLEGATO D):

- Concessione Gratuita per Opere Edilizie prot. 292 Registro Costruzioni n. 251 del 09/04/1983 per Nuova Costruzione Stalla.
- Variante in Corso d'Opera prot. 1477 Registro Costruzioni n. 279 del 06/10/1983 alla Concessione Gratuita n. 251 del 09/04/1983.
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie prot. 1011 Registro Costruzioni n. 337 del 03/08/1985 per Recupero di Abitazione Rurale (ristrutturazione) in zona agricola.
- Permesso di Costruire n. 942 del 16/05/2010 per nuova costruzione magazzino agricolo.
- Permesso di Costruire n. 950 del 12/04/2011 per manutenzione straordinaria copertura ed installazione pannelli fotovoltaici.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 4457 del 13/08/2011.
- Permesso di Costruire n. 964 del 21/10/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 6653 del 27/12/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 08/02/2012 per manutenzione straordinaria copertura ed installazione pannelli fotovoltaici.

- |  |                    |
|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> Fonte documentazione visionata: | COMUNE DI BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Data verifica urbanistica       | 02 settembre 2021  |
| <input type="checkbox"/> Fonte documentazione visionata: | geom. Zotti        |
| <input type="checkbox"/> Data verifica urbanistica       | 12 ottobre 2021    |

## **Situazione urbanistica**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT   |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /   |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /   |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO D e ALLEGATO H) |

## **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 |

## **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

No, perché deve essere valutata attentamente come intervenire principalmente per il portico, il fienile sopra la porcilaia, la rimessa e il fienile riadattato sopra la rimessa.

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 35'000,00

### **Note: Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. la stalla collocata nel volume della cascina presenta delle aperture che comunicano con la corte posta ad ovest che non sono indicate negli elaborati grafici;
2. l'accesso al ripostiglio (utilizzato come rimessa) adiacente al sub. 2 avviene tramite un portone, ma sugli elaborati non è indicato;
3. il fienile ubicato al piano superiore di questa rimessa è stato modificato e chiuso con una muratura.
4. la stalla più grande non presenta passaggi verso la stalla adiacente ad est, come indicato nei disegni di progetto.
5. nel cortile è presente una trincea senza muro centrale come autorizzato.
6. nell'angolo sud ovest della proprietà è ubicato un portico che non è autorizzato.
7. il portico in angolo sud est presenta un soppalco sopra la porcilaia non autorizzato.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## **1.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 1  
Via Guglielmo Marconi, piano T-1  
cat. D/10  
rendita € 4348,00

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 8'000,00.

### **Note: Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. la stalla collocata nel volume della cascina presenta delle aperture che comunicano con la corte posta ad ovest che non sono indicate negli elaborati grafici;
2. l'accesso al ripostiglio (utilizzato come rimessa) adiacente al sub. 2 avviene tramite un portone, ma sugli elaborati non è indicato;
3. il fienile ubicato al piano superiore di questa rimessa è stato modificato e chiuso con una muratura.
4. la stalla più grande non presenta passaggi verso la stalla adiacente ad est, come indicato nei disegni di progetto.
5. nel cortile è presente una trincea senza muro centrale come autorizzato.
6. nell'angolo sud ovest della proprietà è ubicato un portico che non è autorizzato.
7. il portico in angolo sud est presenta un soppalco sopra la porcilaia non autorizzato.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## 1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trenzano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- Libero no
- Occupato dall'azienda agricola (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **CONTRATTO DI SOCCIDA PER ALLEVAMENTO BOVINI**

- Libero no
- Soccidante Azienda Agricola LA CORTE società agricola semplice con sede a Bitritto (BA)
- Soccidario Az. Agr. Begni Loretta
- Occupato vedere ALLEGATO Q
- Tipo di contratto soccida semplice (ALLEGATO Q)
- €/anno 25% variabile della carne prodotta (ALLEGATO Q)
- Rata
- Data di stipula 15 gennaio 2020
- Durata rinnovabile automaticamente
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

## **1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **1.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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

## 1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 1  
 Via Guglielmo Marconi, piano T-1  
 cat. D/10  
 rendita € 4348,00

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI                                      | S.C.E. [mq] | VALORE              |
|---|-------------|---------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 1 | 2018,42     | € 1210000,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | 2018,42     | <b>€ 1210000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI                                      | S.C.E. [mq] | VALORE              |
|---|-------------|---------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 1 | 2018,42     | € 1028500,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | 2018,42     | <b>€ 1028500,00</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 4650,00 mensili, anche se l'immobile è attualmente affittato ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 2 IMMOBILE A BERLINGO fg. 3, mapp. 79, sub. 2

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di un alloggio cielo terra con portico e loggia con impianto fotovoltaico in copertura in comune ad altri fabbricati (ALLEGATO S).   |
| Confini                    | NORD: Via Marconi<br>EST: Fg. 3, mapp. 82<br>SUD: Fg. 3, mapp. 79, sub. 1<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 79, sub. 1   |
| Ubicazione                 | Via Guglielmo Marconi, Berlingo   |
| Identificativi catastali   | SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 2<br>Via Guglielmo Marconi, piano T-1<br>cat. A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani<br>rendita € 325,37<br>Superficie Totale: 200 mq<br>Superficie Totale escluse aree scoperte: 180 mq<br>DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. BS0486233 DEL 06/10/2011  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli eseguiti (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M  
ZONA "E" AGRICOLA  
STRATEGICA art. 27  
INSEDIAMENTI AGRICOLI DI  
VALORE STORICO  
AMBIENTALE (ALLEGATO E)

Servitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI                                      | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|---|---------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 2 | 282,98        | € 312000,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>282,98</b> | <b>€ 312000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI                                      | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|---|---------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 2 | 282,98        | € 265200,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>282,98</b> | <b>€ 265200,00</b> |

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 2.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA GUGLIELMO MARCONI |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | 20                    |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO E)

#### Mappa geografica



|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>INSEDIAMENTI AGRICOLI DI VALORE<br>STORICO AMBIENTALE (ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | porzione di cascina cielo-terra   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | porzione di cascina cielo-terra   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | porzione di cascina cielo-terra   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | edifici in muratura e in c.a.   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | superficie commerciale mq 282,98  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda  |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | recessione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /   |

## **2.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco
  - Data del sopralluogo 28 ottobre 2021
  
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

|  |      |   |           |             |               |
|--|------|---|-----------|-------------|---------------|
| - ABITAZIONE:                                    | 100% | x | mq 213,90 | = mq        | 213,90        |
| - PORTICO:                                       | 50%  | x | mq 69,08  | = mq        | 34,54         |
| - LOGGIA:  | 50%  | x | mq 68,08  | = mq        | 34,54         |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE</b> |      |   |           | <b>= mq</b> | <b>282,98</b> |

**Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile.

**2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. il progetto reperito in comune prevedeva una rimessa nell'attuale taverna a piano terra, una diversa distribuzione dei locali e delle finestre e la formazione di un solaio sottotetto non abitabile raggiungibile dalla scala.
2. dal piano primo si accede al sub. 1, che stando alle carte dovrebbe essere un fienile aperto ma in realtà è stato modificato e chiuso con una muratura.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Berlingo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO B e ALLEGATO D):

- Concessione Gratuita per Opere Edilizie prot. 292 Registro Costruzioni n. 251 del 09/04/1983 per Nuova Costruzione Stalla.
- Variante in Corso d'Opera prot. 1477 Registro Costruzioni n. 279 del 06/10/1983 alla Concessione Gratuita n. 251 del 09/04/1983.
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie prot. 1011 Registro Costruzioni n. 337 del 03/08/1985 per Recupero di Abitazione Rurale (ristrutturazione) in zona agricola.
- Permesso di Costruire n. 942 del 16/05/2010 per nuova costruzione magazzino agricolo.
- Permesso di Costruire n. 950 del 12/04/2011 per manutenzione straordinaria copertura ed installazione pannelli fotovoltaici.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 4457 del 13/08/2011.
- Permesso di Costruire n. 964 del 21/10/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 6653 del 27/12/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 08/02/2012 per manutenzione straordinaria copertura ed installazione pannelli fotovoltaici.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

Fonte documentazione visionata: geom. Zotti  
 Data verifica urbanistica 12 ottobre 2021

## **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico PGT  
 Convenzione Urbanistica /  
 Cessioni diritti edificatori /  
 Costruzioni strumentali alla  
Coltivazione del terreno  
e all'attività agricola ALLEGATO D e ALLEGATO H

## **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

Vincoli urbanistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
 Vincoli ambientali / igienico sanitari "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
 Vincoli paesaggistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27

## **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

- No, perché
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

### Note

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. il progetto reperito in comune prevedeva una rimessa nell'attuale taverna a piano terra, una diversa distribuzione dei locali e delle finestre e la formazione di un solaio sottotetto non abitabile raggiungibile dalla scala.
2. dal piano primo si accede al sub. 1, che stando alle carte dovrebbe essere un fienile aperto ma in realtà è stato modificato e chiuso con una muratura.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## **2.4 RISPONDENZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 2  
Via Guglielmo Marconi, piano T-1  
cat. A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani  
rendita € 325,37  
Superficie Totale: 200 mq  
Superficie Totale escluse aree scoperte: 180 mq  
DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI  
RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. BS0486233 DEL  
06/10/2011

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2'000,00.

### Note:

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. il progetto reperito in comune prevedeva una rimessa nell'attuale taverna a piano terra, una diversa distribuzione dei locali e delle finestre e la formazione di un solaio sottotetto non abitabile raggiungibile dalla scala.
2. dal piano primo si accede al sub. 1, che stando alle carte dovrebbe essere un fienile aperto ma in realtà è stato modificato e chiuso con una muratura.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## 2.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO B)

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Libero                           | no  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato              | dal proprietario con la sua famiglia (ALLEGATO P).  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto     | contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P). |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno                | € 1'000,00/anno<br><u>complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto</u>  |
| <input type="checkbox"/> Rata                             |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni        | 20 (circa)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 31 dicembre 2039  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione | cod. identificativo TMK20T001516000MD   |

## **2.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **2.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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

## 2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 79, sub. 2  
Via Guglielmo Marconi, piano T-1  
cat. A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani  
rendita € 325,37  
Superficie Totale: 200 mq  
Superficie Totale escluse aree scoperte: 180 mq  
DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI  
RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. BS0486233 DEL  
06/10/2011

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI                                      | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|---|---------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 2 | 282,98        | € 312000,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>282,98</b> | <b>€ 312000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI                                      | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|---|---------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 79, sub. 2 | 282,98        | € 265200,00        |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>282,98</b> | <b>€ 265200,00</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 1200,00 mensili, anche se l'immobile è attualmente affittato ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

### 3 IMMOBILI A BERLINGO fg. 3, mapp. 430

#### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di un fabbricato adibito a stalla con impianto fotovoltaico in copertura in comune a altri fabbricati (ALLEGATO S).<br><br>NORD: Fg. 3, mapp. 79, sub. 1<br>EST: Fg. 3, mapp. 335<br>SUD: Fg. 3, mapp. 420<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 77   |
| Ubicazione                 | Via Guglielmo Marconi, Berlingo   |
| Identificativi catastali   | SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 430<br>Via Guglielmo Marconi n. 20, piano T<br>cat. D/10<br>rendita € 3212,00  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

|                       |  |                            |
|-----------------------|--|----------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

|   |  |   |
|---|--|---|
| Immobile occupato                                 | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO P<br>vedere ALLEGATO Q  |
| Spese condominiali arretrate                      | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si            |   |
| Vincoli urbanistici, ambientali,<br>paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO M<br>ZONA "E" AGRICOLA<br>STRATEGICA art. 27<br>INSEDIAMENTI AGRICOLI DI<br>VALORE STORICO<br>AMBIENTALE (ALLEGATO E) |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi,<br>gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO A   |

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI                               | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--|-------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 430 | 1248,75     | € 624000,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 1248,75     | <b>€ 624000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI                               | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--|-------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 430 | 1248,75     | € 530400,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 1248,75     | <b>€ 530400,00</b> |

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

### 3.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA GUGLIELMO MARCONI |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | 20                    |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO E)

##### Mappa geografica



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | porzione di cascina cielo-terra con stalle   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | porzione di cascina cielo-terra con stalle   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | porzione di cascina cielo-terra con stalle   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | edifici in muratura, in c.a. e acciaio       |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | superficie commerciale mq 1248,75            |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | recessione                                   |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |

### **3.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

#### **DATO IMMOBILIARE**

##### **Consistenza**

- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |                 |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                        |                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo                   | 28 ottobre 2021 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |                 |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |                 |

##### **Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

**SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 430:**

|  |      |   |            |             |                |
|--|------|---|------------|-------------|----------------|
| - DEPOSITO:                                      | 100% | x | mq 1127,58 | = mq        | 1127,58        |
| - TETTOIA:                                       | 50%  | x | mq 152,38  | = mq        | 76,19          |
| - CORTILE:                                       | 10%  | x | mq 449,87  | = mq        | 44,98          |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE</b> |      |   |            | <b>= mq</b> | <b>1248,75</b> |

**Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile.

**3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. il Permesso di Costruire è stato richiesto per la costruzione di un magazzino agricolo, ma viene utilizzato come stalla.
  2. i due muri alle estremità opposte del fabbricato presentano due passaggi che non sono indicati nei disegni.
  3. non è indicato un passaggio a est che collega questo mappale con il mapp. 79 sub. 1.
- Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

### **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Berlingo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO B e ALLEGATO D):

- Permesso di Costruire n. 942 del 16/05/2010 per nuova costruzione magazzino agricolo.
- Permesso di Costruire n. 950 del 12/04/2011 per manutenzione straordinaria copertura ed installazione pannelli fotovoltaici.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 4457 del 13/08/2011.
- Permesso di Costruire n. 964 del 21/10/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 6653 del 27/12/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 08/02/2012 per manutenzione straordinaria copertura ed installazione pannelli fotovoltaici.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

Fonte documentazione visionata: geom. Zotti  
 Data verifica urbanistica 12 ottobre 2021

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico PGT  
 Convenzione Urbanistica /  
 Cessioni diritti edificatori /  
 Costruzioni strumentali alla  
Coltivazione del terreno  
e all'attività agricola ALLEGATO D e ALLEGATO H

### **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

Vincoli urbanistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
 Vincoli ambientali / igienico sanitari "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
 Vincoli paesaggistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

- No, perché deve essere valutata la modifica della destinazione d'uso da magazzino agricolo a stalla.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 8'000,00

### Note

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. il Permesso di Costruire è stato richiesto per la costruzione di un magazzino agricolo, ma viene utilizzato come stalla.
  2. i due muri alle estremità opposte del fabbricato presentano due passaggi che non sono indicati nei disegni.
  3. non è indicato un passaggio a est che collega questo mappale con il mapp. 79 sub. 1.
- Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

### **3.4 RISPONDEZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 430  
Via Guglielmo Marconi n. 20, piano T  
cat. D/10  
rendita € 3212,00

#### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2'000,00.

### Note:

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che sono state rilevate le seguenti difformità:

1. il Permesso di Costruire è stato richiesto per la costruzione di un magazzino agricolo, ma viene utilizzato come stalla.
2. i due muri alle estremità opposte del fabbricato presentano due passaggi che non sono indicati nei disegni.
3. non è indicato un passaggio a est che collega questo mappale con il mapp. 79 sub. 1. Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

### 3.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

#### Inquadramento della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

#### Condizioni limitanti

Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

#### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- Libero no
- Occupato dall'azienda agricola (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

#### **CONTRATTO DI SOCCIDA PER ALLEVAMENTO BOVINI**

- Libero no
- Soccidante Azienda Agricola LA CORTE società agricola semplice con sede a Bitritto (BA)
- Soccidario Az. Agr. Begni Loretta
- Occupato vedere ALLEGATO Q
- Tipo di contratto soccida semplice (ALLEGATO Q)
- €/anno 25% variabile della carne prodotta (ALLEGATO Q)
- Rata
- Data di stipula 15 gennaio 2020
- Durata rinnovabile automaticamente
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

### **3.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

### **3.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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

### 3.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                    SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 430  
 Via Guglielmo Marconi n. 20, piano T  
 cat. D/10  
 rendita € 3212,00

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI                               | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--|-------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 430 | 1248,75     | € 624000,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 1248,75     | <b>€ 624000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI                               | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--|-------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 430 | 1248,75     | € 530400,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 1248,75     | <b>€ 530400,00</b> |

#### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 2400,00 mensili, anche se l'immobile è attualmente affittato ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

#### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 4 IMMOBILI A BERLINGO mapp. 440, sub. 1 e sub. 2

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | <p>Trattasi di una cabina elettrica allestita e funzionante a servizio di un unico impianto fotovoltaico da 193,92 kWp (ALLEGATO S) dislocato su tutte le coperture di un agglomerato di fabbricati.</p> <p>NORD: Fg. 3, mapp. 441<br/>EST: Fg. 3, mapp. 441<br/>SUD: Fg. 3, mapp. 441<br/>OVEST: Fg. 3, mapp. 441</p>  |
| Ubicazione                 | Via Guglielmo Marconi, Berlingo   |
| Identificativi catastali   | <p>SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 1<br/>Via Guglielmo Marconi, piano T cat. D/1 rendita € 76,00<br/>SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 2<br/>Via Guglielmo Marconi, piano T cat. D/1 rendita € 96,00</p>  |
| Quota di proprietà         | <p>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).</p>   |
| Diritto di proprietà       | <p><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br/><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br/><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).</p> |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M  
ZONA "E" AGRICOLA  
STRATEGICA art. 27

Servitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI   | S.C.E. [mq]  | VALORE            |
|--|--------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 1<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 2 | 34,00        | € 30000,00        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>34,00</b> | <b>€ 30000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI   | S.C.E. [mq]  | VALORE            |
|--|--------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 1<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 2 | 34,00        | € 25500,00        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>34,00</b> | <b>€ 25500,00</b> |

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 4.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA GUGLIELMO MARCONI |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | /                     |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO E)

#### Mappa geografica



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | porzione di cascina cielo-terra con stalle   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | porzione di cascina cielo-terra con stalle   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | porzione di cascina cielo-terra con stalle   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | edifici in muratura, in c.a. e acciaio       |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | superficie commerciale mq 34,00              |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | recessione                                   |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |

## **4.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |                 |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                        |                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo                   | 28 ottobre 2021 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |                 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |                 |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |                 |

#### **Criterio di misurazione**

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

### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 1 (CABINA ELETTRICA):

– CABINA ELETTRICA: = mq 15,00

SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 2 (CABINA ELETTRICA):

– CABINA ELETTRICA: = mq 19,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 34,00**

### **Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

## **4.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. i disegni del permesso di costruire non riportano una finestra che è stata realizzata nel prospetto sud;
2. non sono presenti le siepi che dovevano essere realizzate intorno alla cabina.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

### **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Berlingo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO B e ALLEGATO D):

- Permesso di Costruire n. 964 del 21/10/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.
- Dichiarazione di Fine Lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di Agibilità prot. 6653 del 27/12/2011 per nuova cabina ENEL per impianto fotovoltaico.

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO

Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

Fonte documentazione visionata: geom. Zotti

Data verifica urbanistica 12 ottobre 2021

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico PGT

Convenzione Urbanistica /

Cessioni diritti edificatori /

Costruzioni strumentali alla

Coltivazione del terreno

e all'attività agricola

ALLEGATO D e ALLEGATO H

### **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

Vincoli urbanistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27

Vincoli ambientali / igienico sanitari "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27

Vincoli paesaggistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

- No, perché
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 2'000,00

### Note

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. i disegni del permesso di costruire non riportano una finestra che è stata realizzata nel prospetto sud;
2. non sono presenti le siepi che dovevano essere realizzate intorno alla cabina.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

#### **4.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Identificativi catastali | SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 1<br>Via Guglielmo Marconi, piano T cat. D/1 rendita € 76,00 |
|                          | SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 2<br>Via Guglielmo Marconi, piano T cat. D/1 rendita € 96,00 |

#### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2'000,00.

**Note:**

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. i disegni del permesso di costruire non riportano una finestra che è stata realizzata nel prospetto sud;
2. non sono presenti le siepi che dovevano essere realizzate intorno alla cabina.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I).

## 4.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

#### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- Libero no
- Occupato ENEL
- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

#### **4.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **4.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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

#### 4.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 1  
Via Guglielmo Marconi, piano T cat. D/1 rendita € 76,00  
SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 440, sub. 2  
Via Guglielmo Marconi, piano T cat. D/1 rendita € 96,00

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILI   | S.C.E. [mq]  | VALORE            |
|--|--------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 1<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 2 | 34,00        | € 30000,00        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>34,00</b> | <b>€ 30000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILI   | S.C.E. [mq]  | VALORE            |
|--|--------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 1<br>Fg. 3, mapp. 440, sub. 2 | 34,00        | € 25500,00        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>34,00</b> | <b>€ 25500,00</b> |

#### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 400,00 mensili.

#### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 5 IMMOBILE A BERLINGO fg. 3, mapp. 82

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di porzione di cascina cielo-terra a destinazione residenziale, con portico a piano terra e loggia al piano primo. Il sottotetto è a rustico.<br><br>NORD: Via Marconi<br>EST: Fg. 3, mapp. 135<br>SUD: Fg. 3, mapp. 84<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 79  |
| Ubicazione                 | Via Guglielmo Marconi n. 20, Berlingo   |
| Identificativi catastali   | SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 82<br>Via Guglielmo Marconi, piano T-1-2<br>cat. A/2 rendita € 557,77 Classe 1, Consistenza 12 vani<br>Superficie Totale: 442 mq<br>Superficie Totale escluse aree scoperte: 411 mq<br>Annotazione di immobile:<br>DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. BS0486221 DEL 06/10/2011   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli eseguiti (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

|                       |  |                            |
|-----------------------|--|----------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

|  |  |   |
|--|--|---|
| Immobile occupato                              | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO P   |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si            |   |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO M<br>ZONA "E" AGRICOLA<br>STRATEGICA art. 27<br>INSEDIAMENTI AGRICOLI DI<br>VALORE STORICO<br>AMBIENTALE (ALLEGATO E) |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO A   |

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 82 | 521,57        | € 600000,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>521,57</b> | <b>€ 600000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 82 | 521,57        | € 510000,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>521,57</b> | <b>€ 510000,00</b> |

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 5.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA                     |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO                    |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                           |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                           |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                           |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA GUGLIELMO MARCONI n. 20 |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | /                           |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO E)

#### Mappa geografica



|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>INSEDIAMENTI AGRICOLI DI VALORE<br>STORICO AMBIENTALE (ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | porzione di cascina cielo-terra   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | porzione di cascina cielo-terra   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | porzione di cascina cielo-terra   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | edificio muratura   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | superficie commerciale mq 521,57  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda  |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | recessione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /   |

## **5.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco
  - Data del sopralluogo 28 ottobre 2021
  
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 82:

|  |      |   |           |             |               |
|--|------|---|-----------|-------------|---------------|
| - ABITAZIONE:                                    | 100% | x | mq 338,95 | = mq        | 338,95        |
| - PORTICO:                                       | 50%  | x | mq 71,53  | = mq        | 35,77         |
| - LOGGIA:  | 50%  | x | mq 89,30  | = mq        | 44,65         |
| - SOTTOTETTO:                                    | 50%  | x | mq 181,55 | = mq        | 90,78         |
| - CORTILE:                                       | 10%  | x | mq 114,30 | = mq        | 11,43         |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE</b> |      |   |           | <b>= mq</b> | <b>521,57</b> |

**Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile.

**5.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. **non è stato rilasciato il certificato di Agibilità**, né è stato richiesto dopo la conclusione dei lavori del 2004;
2. la planimetria catastale non corrisponde alla realtà (non è indicato un pilastro del portico).

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L).

### **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Berlingo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO B e ALLEGATO D):

- DIA prot. n. 502 del 11/02/2003.
- Comunicazione di Inizio Lavori prot. 794 del 10/03/2003.
- Collaudo Statico prot. 2508 del 16/07/2003.
- DIA per Variante in Corso d'Opera prot. 1246 del 27/03/2004.
- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori prot. 2208 del 31/05/2004.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

### **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

- Vincoli urbanistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27
- Vincoli ambientali / igienico sanitari "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27
- Vincoli paesaggistici "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO I.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

- No, perché
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

### Note

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. **non è stato rilasciato il certificato di Agibilità**, né è stato richiesto dopo la conclusione dei lavori del 2004;
2. la planimetria catastale non corrisponde alla realtà (non è indicato un pilastro del portico).

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L).

## **5.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 82  
Via Guglielmo Marconi, piano T-1-2  
cat. A/2  
rendita € 557,77  
Classe 1, Consistenza 12 vani.

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:  
€ 2'000,00.

**Note:**

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Berlingo e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. non è stato rilasciato il certificato di Agibilità, né è stato richiesto dopo la conclusione dei lavori del 2004;
2. la planimetria catastale non corrisponde alla realtà (non è indicato un pilastro del portico).

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L).

## 5.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

Vincoli

Insedimenti Agricoli Di Valore Storico Ambientale (ALLEGATO E)

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS),

gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- Libero no
- Occupato dal proprietario con la sua famiglia (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

## **5.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **5.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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

## 5.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                    SEZ. NCT, Fg. 3, mapp. 82  
 Via Guglielmo Marconi, piano T-1-2  
 cat. A/2  
 rendita € 557,77  
 Classe 1, Consistenza 12 vani.

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 3, mapp. 82 | 521,57        | € 600000,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>521,57</b> | <b>€ 600000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]   | VALORE             |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 3, mapp. 82 | 521,57        | € 510000,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>521,57</b> | <b>€ 510000,00</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 2300,00 mensili, anche se l'immobile è attualmente affittato ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## **6 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 27**

### **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Descrizione sintetica    | Trattasi di appezzamento di terreno.   |
| Confini                  | NORD: canale (mapp. 137)<br>EST: canale (mapp. 28)<br>SUD: canale (mapp. 32)<br>OVEST: stradina non asfaltata (confine con Trenzano)   |
| Ubicazione               | Campagna, BERLINGO   |
| Identificativi catastali | Fg. 3, mapp. 27<br>Reddito dominicale: € 324,09<br>Reddito agrario: € 367,88<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 33920 mq  |
| Quota di proprietà       | 2/12 di proprietà di (omissis)<br>2/12 di proprietà di (omissis)<br>2/12 di proprietà di (omissis)<br>3/12 di proprietà di (omissis)<br>3/12 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà     | <u>2/12 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>2/12 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>2/12 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |

3/12 di proprietà di (omissis)

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2000 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 13 n. 2590 registrato in data 30/11/2000 - SUCC. DI (OMISSIS) Voltura n. 11362.1/2001 - Pratica n. BS0241517 in atti dal 22/05/2007

3/12 di proprietà di (omissis)

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2000 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 13 n. 2590 registrato in data 30/11/2000 - SUCC. DI (OMISSIS) Voltura n. 11362.1/2001 - Pratica n. BS0241517 in atti dal 22/05/2007

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato**, è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 27 | 33920,00        | € 261184,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>33920,00</b> | <b>€ 261184,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]     | VALORE              |
|---------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 27 | 33920,00        | € 222'006,40        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>33920,00</b> | <b>€ 222'006,40</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 6.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

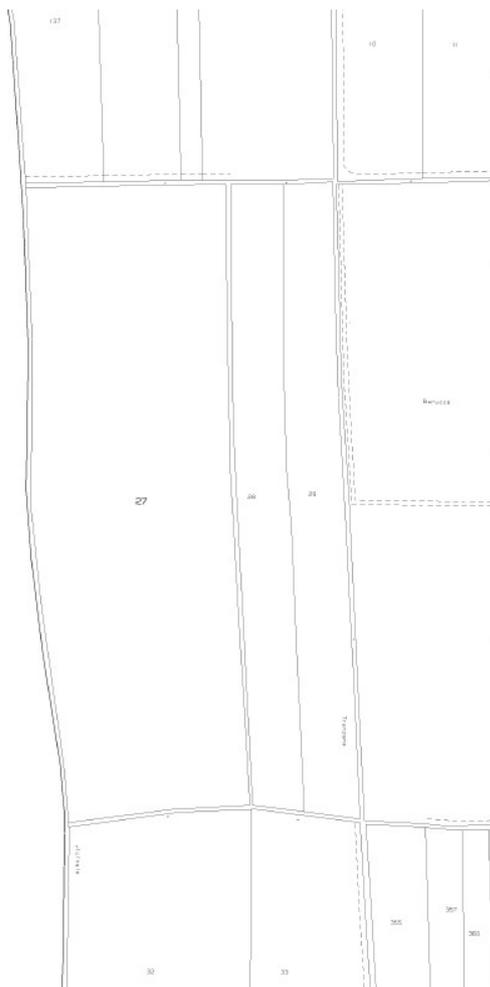
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                                      |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /  |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /  |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 33920                                     |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down   |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                                  |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /  |

## **6.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 33920,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **6.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **6.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 27  
Reddito dominicale: € 324,09  
Reddito agrario: € 367,88  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 33920 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 6.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

2/12 di proprietà di (omissis)

2/12 di proprietà di (omissis)

2/12 di proprietà di (omissis)

3/12 di proprietà di (omissis)

3/12 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

2/12 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

2/12 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

2/12 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

3/12 di proprietà di (omissis)

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2000 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 13 n. 2590 registrato in data 30/11/2000 - SUCC. DI (OMISSIS) Voltura n. 11362.1/2001 - Pratica n. BS0241517 in atti dal 22/05/2007

3/12 di proprietà di (omissis)

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2000 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 13 n. 2590 registrato in data 30/11/2000 - SUCC. DI (OMISSIS) Voltura n. 11362.1/2001 - Pratica n. BS0241517 in atti dal 22/05/2007

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di

Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trenzano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilione trecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Libero                           | no  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato              | da un conduttore (ALLEGATO P).  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto     | contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P). |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno                | € 1'000,00/anno<br><u>complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto</u>  |
| <input type="checkbox"/> Rata                             |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni        | 20 (circa)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 31 dicembre 2039  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione | cod. identificativo TMK20T001516000MD   |

### **6.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **6.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 6.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 27  
 Reddito dominicale: € 324,09  
 Reddito agrario: € 367,88  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 33920 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 27 | 33920,00        | € 261184,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>33920,00</b> | <b>€ 261184,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 27 | 33920,00        | € 222006,40        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>33920,00</b> | <b>€ 222006,40</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 3000,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 7 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 99

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: mapp. 76, 171, 77<br>EST: mapp. 147<br>SUD: mapp. 102<br>OVEST: stradina non asfaltata (confine con Trenzano)  |
| Ubicazione                 | Campagna, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 99<br>Reddito dominicale: € 93,25<br>Reddito agrario: € 105,85<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 9760 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 99 | 9760,00        | € 75152,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>9760,00</b> | <b>€ 75152,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 99 | 9760,00        | € 63879,20        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>9760,00</b> | <b>€ 63879,20</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 7.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                                      |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /  |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /  |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 9760                                      |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down   |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                                  |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /  |

## **7.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **9760,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **7.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **7.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 99  
Reddito dominicale: € 93,25  
Reddito agrario: € 105,85  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 9760 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 7.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **7.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **7.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 7.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 99  
 Reddito dominicale: € 93,25  
 Reddito agrario: € 105,85  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 9760 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 99 | 9760,00        | € 75152,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>9760,00</b> | <b>€ 75152,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 99 | 9760,00        | € 63879,20        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>9760,00</b> | <b>€ 63879,20</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 900,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 8 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 102

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: mapp. 99, 147<br>EST: mapp. 148<br>SUD: mapp. 103<br>OVEST: stradina non asfaltata (confine con Trenzano)  |
| Ubicazione                 | Campagna, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 102<br>Reddito dominicale: € 57,14<br>Reddito agrario: € 64,86<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 5980 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 102 | 5980,00        | € 46046,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>5980,00</b> | <b>€ 46046,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 102 | 5980,00        | € 39139,10        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>5980,00</b> | <b>€ 39139,10</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 8.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 5980   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                            |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta             |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                                     |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /   |

## **8.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 5980,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **8.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**



|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 8.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### X Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### X Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **8.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **8.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 8.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 102  
 Reddito dominicale: € 57,14  
 Reddito agrario: € 64,86  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 5980 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 102 | 5980,00     | € 46046,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 5980,00     | <b>€ 46046,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 102 | 5980,00     | € 39139,10        |
| <b>TOTALE</b>                          | 5980,00     | <b>€ 39139,10</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 600,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 9 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 103

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 3, mapp. 102<br>EST: Fg. 3, mapp. 148<br>SUD: Maclodio Fg. 1, mapp. 5<br>OVEST: stradina non asfaltata (confine con Trenzano)  |
| Ubicazione                 | Campagna, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 103<br>Reddito dominicale: € 64,11<br>Reddito agrario: € 72,77<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 6710 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/2 di proprietà di (omissis)<br>1/2 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/2 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/2 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 103 | 6710,00     | € 51667,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 6710,00     | <b>€ 51667,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 103 | 6710,00     | € 43916,95        |
| <b>TOTALE</b>                          | 6710,00     | <b>€ 43916,95</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 9.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

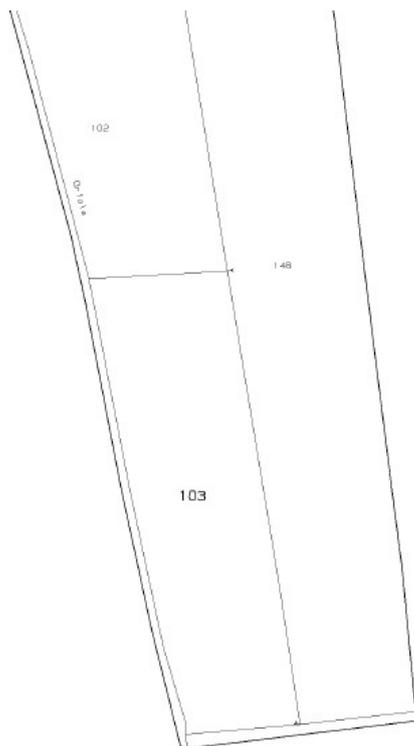
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                                      |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 6710                                      |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                                  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |

## **9.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **6710,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **9.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

**Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **9.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 103  
Reddito dominicale: € 64,11  
Reddito agrario: € 72,77  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 6710 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 9.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/2 di proprietà di (omissis)

1/2 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/2 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/2 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trezano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trezano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg

3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **9.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

### **9.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
- Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 9.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 103  
 Reddito dominicale: € 64,11  
 Reddito agrario: € 72,77  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 6710 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 103 | 6710,00        | € 51667,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>6710,00</b> | <b>€ 51667,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 103 | 6710,00        | € 43916,95        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>6710,00</b> | <b>€ 43916,95</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 600,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 10 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 147

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 3, mapp. 420<br>EST: Fg. 3, mapp. 100<br>SUD: Fg. 3, mapp. 102<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 99   |
| Ubicazione                 | Campagna, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 147<br>Reddito dominicale: € 31,43<br>Reddito agrario: € 35,68<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 3290 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

|                       |  |                            |
|-----------------------|--|----------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No            | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità catastale  | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Immobile occupato                              | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO P |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si            |                   |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO M |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO A |

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 147 | 3290,00        | € 25333,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>3290,00</b> | <b>€ 25333,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--|----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 147 | 3290,00        | € 21533,05        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>3290,00</b> | <b>€ 21533,05</b> |

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 10.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 3290   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                            |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta             |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                                     |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /   |

## **10.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

**X** Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **3290,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **10.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **10.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 147  
Reddito dominicale: € 31,43  
Reddito agrario: € 35,68  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 3290 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 10.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **10.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## 10.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 10.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 147  
 Reddito dominicale: € 31,43  
 Reddito agrario: € 35,68  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 3290 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--|-------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 147 | 3290,00     | € 25333,00         |
| <b>TOTALE</b>                          | 3290,00     | <b>€ 25'333,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 147 | 3290,00     | € 21533,05        |
| <b>TOTALE</b>                          | 3290,00     | <b>€ 21533,05</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 300,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 11 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 148

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 3, mapp. 100<br>EST: Maclodio, Fg. 1, mapp. 1<br>SUD: Maclodio, Fg. 1, mapp. 5<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 102 e 103  |
| Ubicazione                 | Campagna, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 148<br>Reddito dominicale: € 113,51<br>Reddito agrario: € 128,85<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 11880 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 148 | 11880,00    | € 91476,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 11880,00    | <b>€ 91476,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 148 | 11880,00    | € 77754,60        |
| <b>TOTALE</b>                          | 11880,00    | <b>€ 77754,60</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 11.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                                      |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 11880                                     |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                                  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |

## **11.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 11880,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **11.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **11.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 148  
Reddito dominicale: € 113,51  
Reddito agrario: € 128,85  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 11880 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 11.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **11.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## 11.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 11.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 148  
 Reddito dominicale: € 113,51  
 Reddito agrario: € 128,85  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 11'880 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--|-----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 148 | 11880,00        | € 91476,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>11880,00</b> | <b>€ 91476,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--|-----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 148 | 11880,00        | € 77754,60        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>11880,00</b> | <b>€ 77754,60</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1100,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 12 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 405

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di una piccola area che fa ora parte della strada di Via Marconi, per cui <u>non può essere messo all'asta</u> .<br><br>NORD: Fg. 3, mapp. 402<br>EST: Fg. 3, mapp. 402 e 407<br>SUD: Fg. 3, mapp. 407<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 402  |
| Ubicazione                 | Via Marconi, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 405<br>Reddito dominicale: € 0,23<br>Reddito agrario: € 0,26<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 24 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**Conformità edilizia  Si  NoConformità catastale  Si  NoConformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**Immobile occupato  No  Si dalla stradaSpese condominiali arretrate  No  SiVincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO MServitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]  | VALORE          |
|--|--------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 405 | 24,00        | € 184,80        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>24,00</b> | <b>€ 184,80</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]  | VALORE          |
|--|--------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 405 | 24,00        | € 157,08        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>24,00</b> | <b>€ 157,08</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 12.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Guglielmo Marconi |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |                       |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | strada  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 24   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                            |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta             |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                                     |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /   |

## **12.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq      **24,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di strada.

## **12.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

L'area in parola è parte della strada.

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

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

No, perché \_\_\_\_\_.

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 2000,00.

**Note**



|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:  
€ 2000,00.

**Note:**

## 12.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020



## **12.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

**12.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 405  
 Reddito dominicale: € 0,23  
 Reddito agrario: € 0,26  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 24 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| <b>IMMOBILE</b>                        | <b>S.C.E. [mq]</b> | <b>VALORE</b>   |
|--|--------------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 405 | 24,00              | € 184,80        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>24,00</b>       | <b>€ 184,80</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| <b>IMMOBILE</b>                        | <b>S.C.E. [mq]</b> | <b>VALORE</b>   |
|--|--------------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 405 | 24,00              | € 157,08        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>24,00</b>       | <b>€ 157,08</b> |

**Determinazione del valore locativo**

Quest'area non ha valore locativo.

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 13 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 406

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di una piccola area che fa ora parte della strada di Via Marconi, per cui <u>non può essere messo all'asta</u> .<br><br>NORD: Fg. 3, mapp. 402<br>EST: Fg. 3, mapp. 409<br>SUD: Fg. 3, mapp. 407<br>OVEST: Fg. 3, mapp. 402 e 407  |
| Ubicazione                 | Via Marconi, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 3, mapp. 406<br>Reddito dominicale: € 0,38<br>Reddito agrario: € 0,43<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 40 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**Conformità edilizia  Si  NoConformità catastale  Si  NoConformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**Immobile occupato  No  Si dalla stradaSpese condominiali arretrate  No  SiVincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO MServitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]  | VALORE          |
|--|--------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 406 | 40,00        | € 308,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>40,00</b> | <b>€ 308,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]  | VALORE          |
|--|--------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 406 | 40,00        | € 261,80        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>40,00</b> | <b>€ 261,80</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 13.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Guglielmo Marconi |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |                       |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

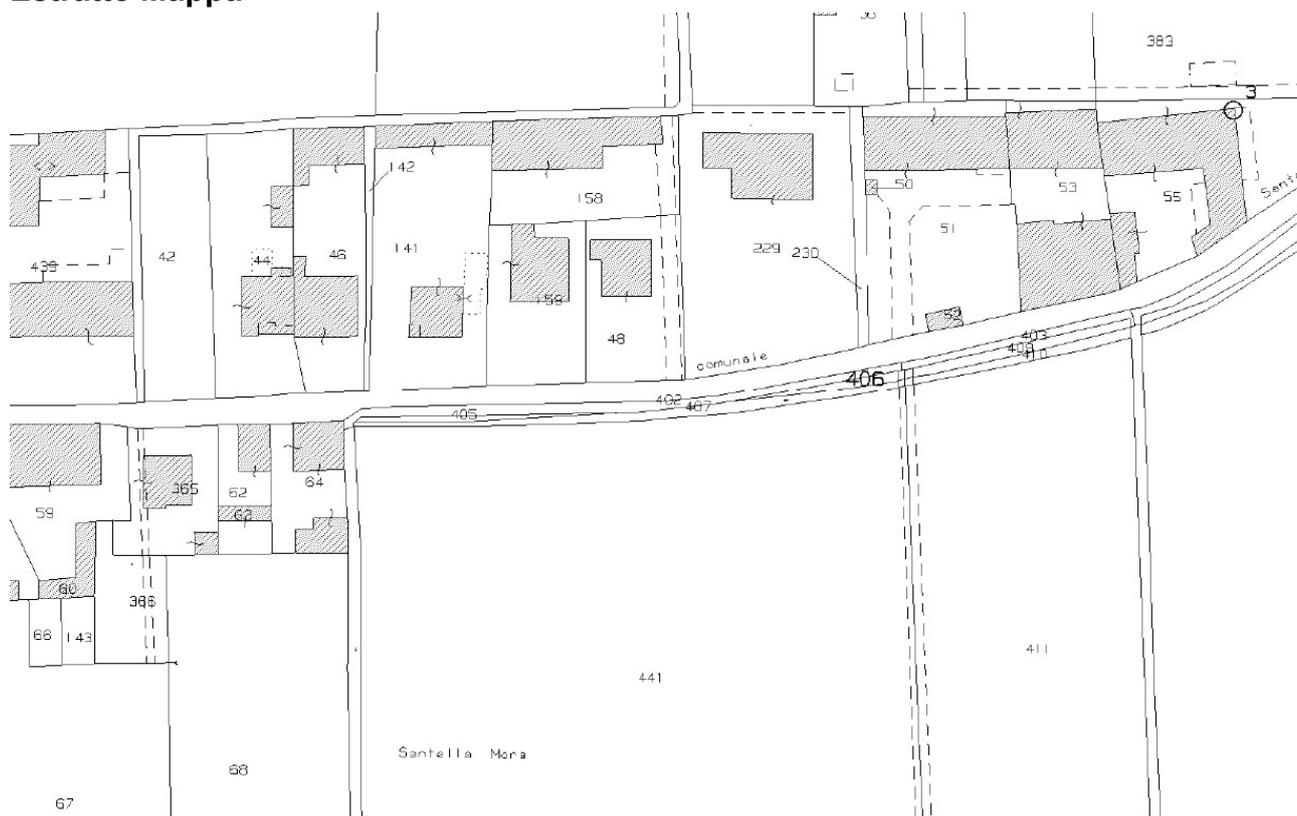
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | strada  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /   |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /   |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 40   |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                            |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta             |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down  |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                                     |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /   |

## **13.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

**X** Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

---

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| <b>SUPERFICIE CATASTALE</b> | <b>= mq      40,00</b> |
|-----------------------------|------------------------|

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di strada.

## **13.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

L'area in parola è parte della strada.

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI BERLINGO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

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

No, perché \_\_\_\_\_.

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 2000,00.

**Note**

### **13.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 406  
Reddito dominicale: € 0,38  
Reddito agrario: € 0,43  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 40 mq

#### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:  
€ 2000,00.

**Note:**

## 13.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020



## **13.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

### 13.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 406  
 Reddito dominicale: € 0,38  
 Reddito agrario: € 0,43  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 40 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE          |
|--|-------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 406 | 40,00       | € 308,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 40,00       | <b>€ 308,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE          |
|--|-------------|-----------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 406 | 40,00       | € 261,80        |
| <b>TOTALE</b>                          | 40,00       | <b>€ 261,80</b> |

#### Determinazione del valore locativo

Quest'area non ha valore locativo.

#### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 14 TERRENO A BERLINGO fg. 3, mapp. 420

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | <p>Trattasi di appezzamento di terreno, all'interno del quale sono stati collocati trincee e silos ed è stata cementata una parte per fare il basamento per la piscina.</p> <p>NORD: Fg. 3, mapp. 430<br/>EST: Fg. 3, mapp. 86 e 335<br/>SUD: Fg. 3, mapp. 147 e 100<br/>OVEST: Fg. 3, mapp. 77</p>   |
| Ubicazione                 | Campagna, BERLINGO  |
| Identificativi catastali   | <p>Fg. 3, mapp. 420<br/>Reddito dominicale: € 41,94<br/>Reddito agrario: € 47,61<br/>Seminativo Irriguo di Classe 1<br/>Superficie 4390 mq</p>  |
| Quota di proprietà         | <p>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli eseguiti (ALLEGATO C).</p>  |
| Diritto di proprietà       | <p><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br/><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br/><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).</p> |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**Conformità edilizia  Si  NoConformità catastale  Si  NoConformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO PSpese condominiali arretrate  No  SiVincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO MServitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 420 | 4390,00     | € 33803,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 4390,00     | <b>€ 33803,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 420 | 4390,00     | € 28732,55        |
| <b>TOTALE</b>                          | 4390,00     | <b>€ 28732,55</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 14.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                                      |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /  |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /  |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 4390                                      |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down   |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                                  |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /  |

## **14.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 4390,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **14.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Berlingo (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

#### **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Berlingo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola:

- Permesso di Costruire n. 881 del 10/08/2006 rilasciato all'Azienda Agricola (omissis) e Luigi per l'intervento di Nuova Costruzione di Silos per Foraggio.

Sono stati realizzate altre trincee e altri silos e un basamento per la piscina senza autorizzazioni.

### **Segnalazioni**

La documentazione fornita dal Comune di Berlingo è priva di Agibilità e di Collaudo Statico.  
Sono stati realizzate altre trincee e altri silos e un basamento per la piscina senza autorizzazioni.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

No, perché va verificato se quanto costruito è compatibile con le disposizioni comunali.

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 2000,00.

**Note**

La documentazione fornita dal Comune di Berlingo è priva di Agibilità e di Collaudo Statico.  
Sono stati realizzate altre trincee e altri silos e un basamento per la piscina senza autorizzazioni.

#### **14.4 RISPONDENZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 420  
Reddito dominicale: € 41,94  
Reddito agrario: € 47,61  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 4'390 mq

#### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:  
€ 2000,00.

**Note:**

La documentazione fornita dal Comune di Berlingo è priva di Agibilità e di Collaudo Statico. Sono stati realizzate altre trincee e altri silos e un basamento per la piscina senza autorizzazioni.

## 14.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020



## **14.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 14.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 420  
 Reddito dominicale: € 41,94  
 Reddito agrario: € 47,61  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 4'390 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 420 | 4390,00     | € 33803,00        |
| <b>TOTALE</b>                          | 4390,00     | <b>€ 33803,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 420 | 4390,00     | € 28732,55        |
| <b>TOTALE</b>                          | 4390,00     | <b>€ 28732,55</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 400,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 15 TERRENO A BERLINGO fg. 2, mapp. 441

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | <p>Trattasi di appezzamento di terreno, confinante a nord con Via Guglielmo Marconi. All'interno del mappale 441 è collocato il mappale 440 su cui sorge una cabina elettrica.</p> <p>NORD: Via Guglielmo Marconi (mapp. 407)<br/>EST: mapp. 411 (separato da strada non asfaltata)<br/>SUD: canale<br/>OVEST: canale</p>   |
| Ubicazione                 | Via Guglielmo Marconi, BERLINGO   |
| Identificativi catastali   | <p>Fg. 3, mapp. 441<br/>Reddito dominicale: € 135,60<br/>Reddito agrario: € 153,92<br/>Seminativo Irriguo di Classe 1<br/>Superficie 14192 mq</p>   |
| Quota di proprietà         | <p>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>1/3 di proprietà di (omissis)<br/>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli eseguiti (ALLEGATO C).</p>  |
| Diritto di proprietà       | <p><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br/><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br/><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br/>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).</p> |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|--|-----------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 441 | 14192,00        | € 109278,40        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>14192,00</b> | <b>€ 109278,40</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--|-----------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 441 | 14192,00        | € 92886,64        |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>14192,00</b> | <b>€ 92886,64</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 15.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | BERLINGO              |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                     |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Guglielmo Marconi |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |                       |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                                      |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /  |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /  |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 14192                                     |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                         |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta          |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down   |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                                  |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /  |

## **15.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **14192,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **15.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

All'interno del mapp. 441 è stato ricavato nel 2011 il mapp. 440 su cui sorge una cabina elettrica.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI BERLINGO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere   |
|  | 1. planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430 (ALLEGATO H)   |
|  | 2. visura storica fg. 3 mapp. 441 (ALLEGATO G)   |
|  | N.B. il mapp. 408 è predecessore del 441 (costruzione strumentale alla coltivazione del terreno) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA STRATEGICA art. 27              |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **15.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 441  
Reddito dominicale: € 135,60  
Reddito agrario: € 153,92  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 14192 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 15.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**15.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **15.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 15.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 3, mapp. 441  
 Reddito dominicale: € 135,60  
 Reddito agrario: € 153,92  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 14'192 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--|-------------|--------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 441 | 14192,00    | € 109278,40        |
| <b>TOTALE</b>                          | 14192,00    | <b>€ 109278,40</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                               | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--|-------------|-------------------|
| Comune di Berlingo<br>Fg. 3, mapp. 441 | 14192,00    | € 92886,64        |
| <b>TOTALE</b>                          | 14192,00    | <b>€ 92886,64</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1300,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 16 IMMOBILE A TRENZANO fg. 2, mapp. 114

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di porcilaia e corte esclusiva con vasca per la raccolta dei liquami.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 6<br>EST: Fg. 2, mapp. 86<br>SUD: Fg. 2, mapp. 12<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 127   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | SEZ. NCT, Fg. 2, mapp. 114<br>Via Santella Mora, piano T<br>cat. D/10<br>rendita € 4502,00  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P  
vedere ALLEGATO Q

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base alla superficie commerciale equivalente:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|---------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 114 | 1922,13     | € 960000,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | 1922,13     | <b>€ 960000,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|---------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 114 | 1922,13     | € 816000,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | 1922,13     | <b>€ 816000,00</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 16.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

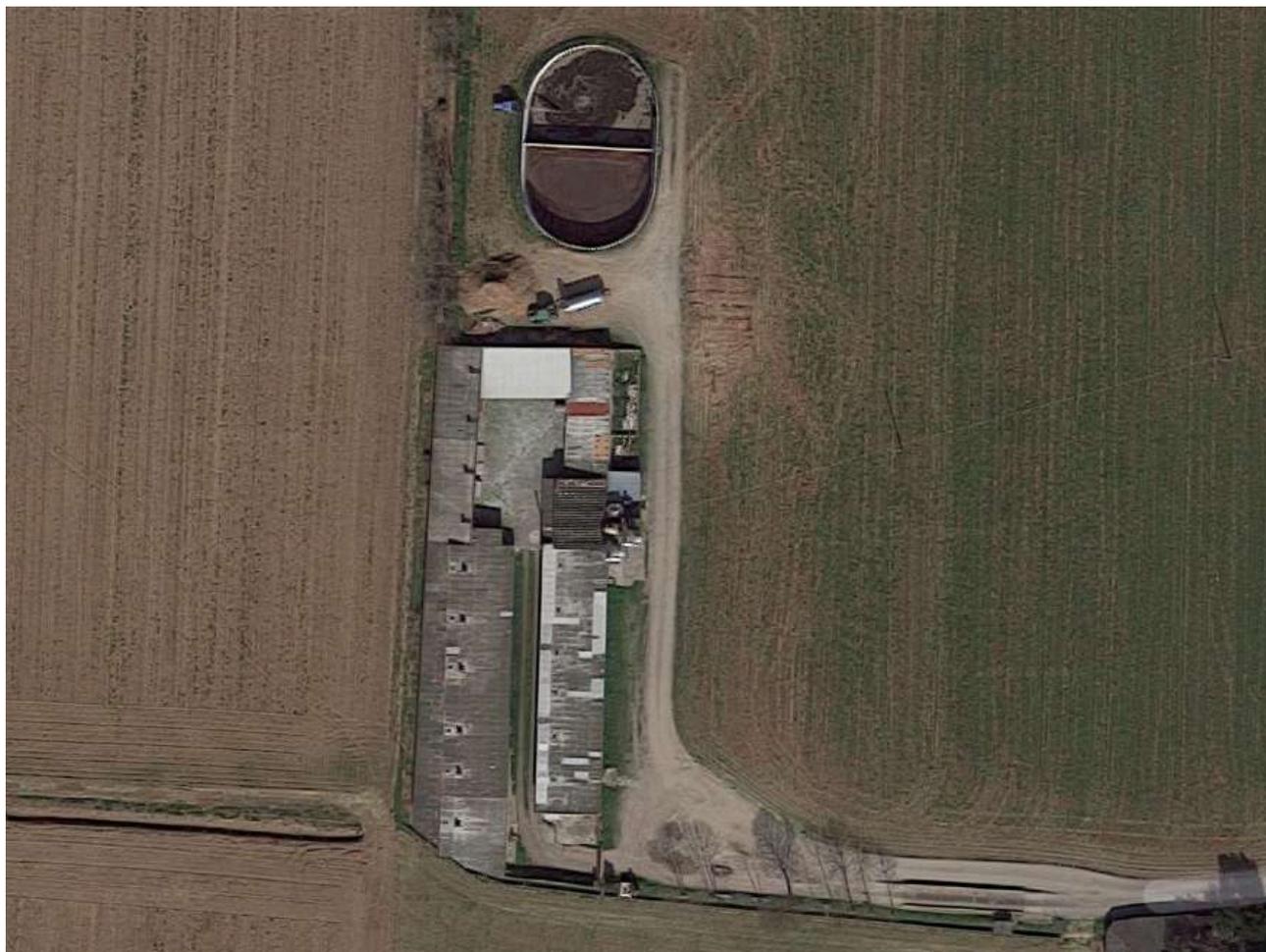
#### Localizzazione

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA           |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO          |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /                 |
| <input type="checkbox"/> Località   | /                 |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /                 |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SANTELLA MORA |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | /                 |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO E)

#### Mappa geografica



- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | stalle con vasca stoccaggio reflui   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | stalle con vasca stoccaggio reflui   |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | stalle con vasca stoccaggio reflui   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | edificio muratura.                   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | superficie commerciale mq 1922,13    |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | recessione                           |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /                                    |

## **16.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- |                                  |  |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno   |                   |
|                                  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                    |                   |
|                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco      |                   |
|                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 17 settembre 2021 |
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

SEZ. NCT, Fg. 2, mapp. 114:

|   |      |   |            |             |                |
|---|------|---|------------|-------------|----------------|
| - PORCILAIA:  | 100% | x | mq 1507,34 | = mq        | 1507,34        |
| - CORTE ESCLUSIVA CON VASCA:                            | 15%  | x | mq 2565,24 | = mq        | 414,79         |
| <b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE</u></b> |      |   |            | <b>= mq</b> | <b>1922,13</b> |

**Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile.

**16.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Trezano (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Trezano e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. nel cortile interno è ubicata una tettoia non indicata né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali;
2. nell'area esterna è ubicato un fabbricato in metallo che non è indicato né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali;
3. alcuni box esterni indicati nel progetto comunale non sono realizzati dove previsti ma in altra posizione;
4. diverse aperture non corrispondono né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L).

### **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Trezano ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO B e ALLEGATO D):

- Licenza di Costruzione del 23/05/1969 n. 1645 prot. 285 registro Costruzioni.
- Licenza di Costruzione del 20/02/1973 n. 604 prot. 526 registro Costruzioni.
- Domanda di Sanatoria per Abuso Edilizio del 29/08/1986 prot. 2146 richiesta dal sig. Galdini Rodolfo, registro condoni n. 244/c del 10/11/1988, Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 30/11/1988 che riguarda le seguenti opere: capannoncini, tettoie, ricoveri e magazzini vari ad uso artigianale produttivo (allevamento intensivo).
- Concessione Edilizia n. 2361 prot. 1701 del 09/10/1996 per ristrutturazione di parte di edificio adibito a ricovero suini rilasciato dal Comune di Trezano all'Azienda Agricola (omissis) e Gianluigi.
- PERMESSO DI COSTRUIRE Pratica Edilizia n. 90/2011 prot. 1037 del 03/02/2012, riferimento 9263 del 30/09/2011 rilasciato dal Comune di Trezano all'Azienda Agricola (omissis) e Gianluigi con sede a Berlingo in Via Guglielmo Marconi n. 20 per l'intervento di realizzazione "vasca stoccaggio liquami".
- Dichiarazione Di Fine Lavori, Presentazione Documentazione e Richiesta Certificato Di Agibilità del 27/03/2013 prot. 3009.
- Solo per la "vasca stoccaggio liquami" Certificato di Agibilità n. 09/2013 prot. 3723 del 18/04/2013 rilasciato dal Comune di Trezano.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO  
ATTO NOTAIO BOSSONI
- Data verifica urbanistica 26 agosto 2021

### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /
- Costruzione strumentale all'attività agricola Vedere  
planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430  
(ALLEGATO H)

### **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

- Vincoli urbanistici "E" AGRICOLA art. 29
- Vincoli ambientali / igienico sanitari "E" AGRICOLA art. 29
- Vincoli paesaggistici "E" AGRICOLA art. 29

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 15'000,00

### Note

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Trenzano (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Trenzano e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. nel cortile interno è ubicata una tettoia non indicata né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali;
2. nell'area esterna è ubicato un fabbricato in metallo che non è indicato né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali;
3. alcuni box esterni indicati nel progetto comunale non sono realizzati dove previsti ma in altra posizione;
4. diverse aperture non corrispondono né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L).

## **16.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      SEZ. NCT, Fg. 2, mapp. 114  
Via Santella Mora, piano T  
cat. D/10  
rendita € 4502,00

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 2'000,00.

### Note:

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Trenzano (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Trenzano e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. nel cortile interno è ubicata una tettoia non indicata né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali;
2. nell'area esterna è ubicato un fabbricato in metallo che non è indicato né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali;
3. alcuni box esterni indicati nel progetto comunale non sono realizzati dove previsti ma in altra posizione;
4. diverse aperture non corrispondono né nel progetto comunale né nelle planimetrie catastali.

Si rimanda agli elaborati grafici e alla selezione di fotografie forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H e ALLEGATO L).

## 16.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo

fondario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **CONTRATTO DI SOCCIDA PER ALLEVAMENTO SUINI**

- Libero no
- Soccidante Soc. Agr. Gattinoni Silvio & Pietro s.a.s.
- Soccidario Az. Agr. Begni Loretta
- Occupato vedere ALLEGATO Q
- Tipo di contratto soccida semplice (ALLEGATO Q)
- €/anno 18% variabile della carne prodotta (ALLEGATO Q)
- Rata
- 1° ciclo di allevamento febbraio 2020
- Durata 180-210 gg rinnovabile automaticamente  
salvo disdetta 3 mesi prima
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

## **16.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **16.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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



## 17 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 6

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Via Marconi<br>EST: Fg. 2, mapp. 86<br>SUD: Fg. 2, mapp. 114<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 127   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 6<br>Reddito dominicale: € 21,50<br>Reddito agrario: € 24,40<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 2250 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                            | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 6 | 2250,00        | € 17325,00        |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>2250,00</b> | <b>€ 17325,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                            | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 6 | 2250,00        | € 14726,25        |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>2250,00</b> | <b>€ 14726,25</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 17.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

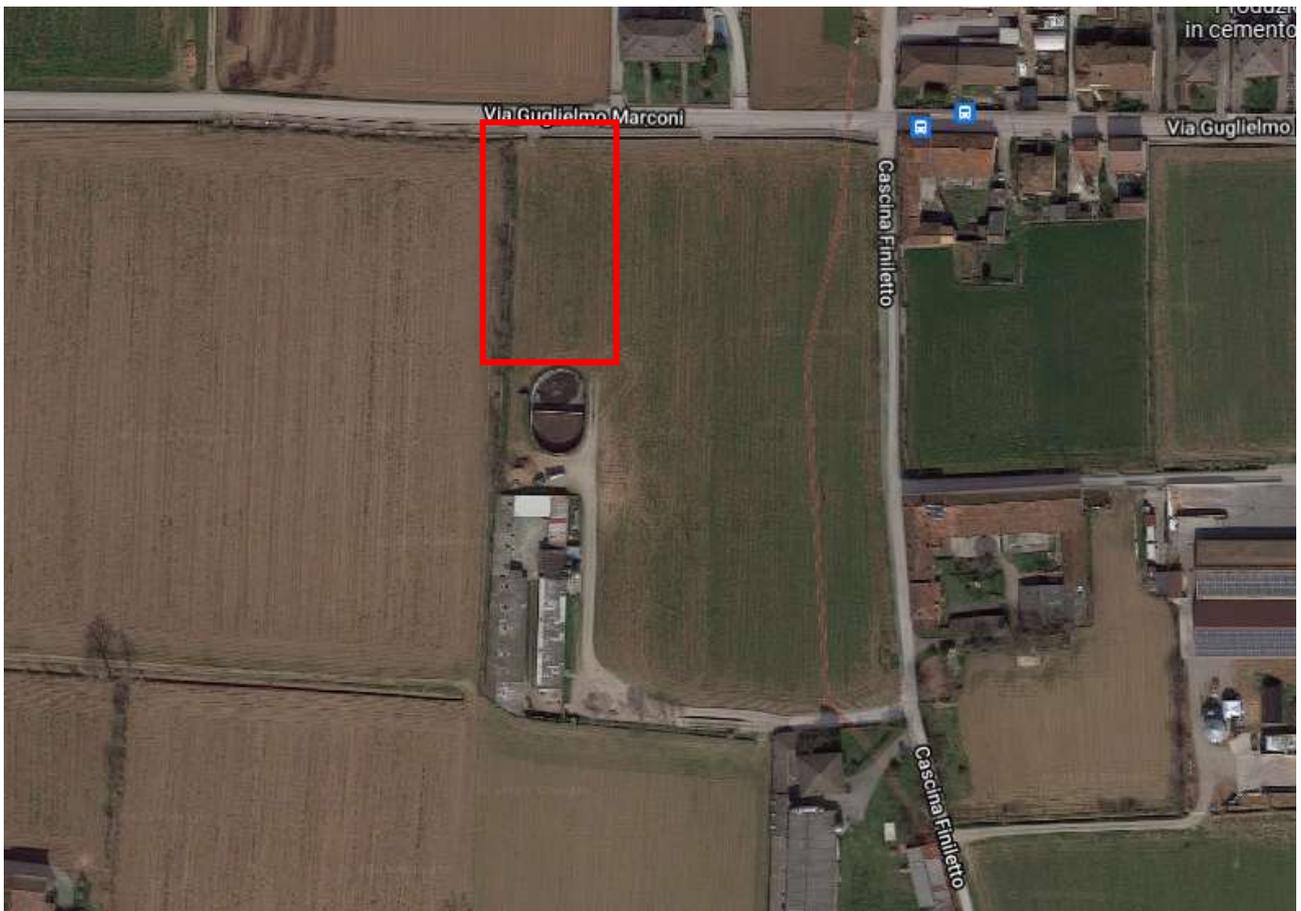
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

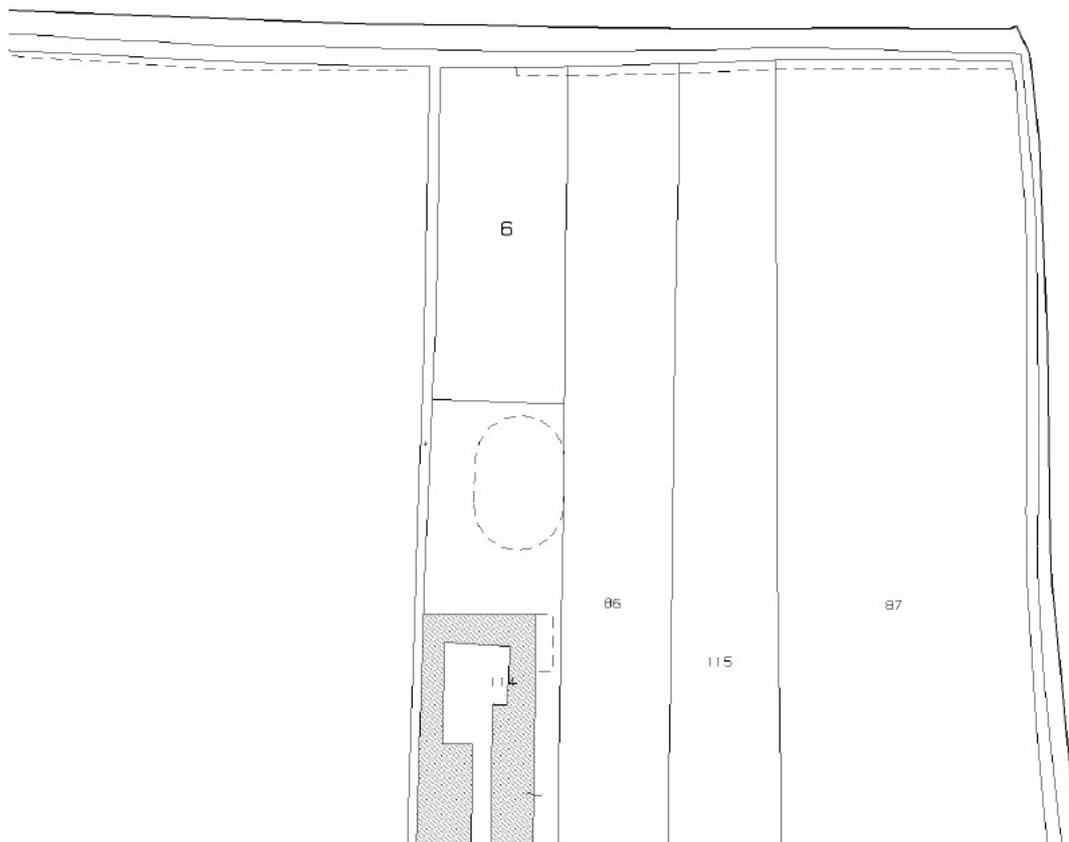
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 2250                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /                                    |

## **17.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **2250,00**

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **17.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

**Situazione urbanistica**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT   |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /   |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /   |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO D e ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **17.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 6  
Reddito dominicale: € 21,50  
Reddito agrario: € 24,40  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 2250 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 17.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo

fondario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**17.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **17.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 17.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 6  
 Reddito dominicale: € 21,50  
 Reddito agrario: € 24,40  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 2250 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trenzano<br>Fg. 2, mapp. 6 | 2250,00        | € 17325,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>2250,00</b> | <b>€ 17325,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trenzano<br>Fg. 2, mapp. 6 | 2250,00        | € 14726,25        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>2250,00</b> | <b>€ 14726,25</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 200,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 18 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 12

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 114, 86, 115 e 87<br>EST: Fg. 2, mapp. 92 e 16<br>SUD: Fg. 2, mapp. 15<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 127   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 12<br>Reddito dominicale: € 177,24<br>Reddito agrario: € 201,19<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 18550 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 12 | 18550,00    | € 142835,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 18550,00    | <b>€ 142835,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 12 | 18550,00    | € 121409,75        |
| <b>TOTALE</b>                        | 18550,00    | <b>€ 121409,75</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 18.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 18550                             |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /                                    |



### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **18.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 12  
Reddito dominicale: € 177,24  
Reddito agrario: € 201,19  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 18550 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 18.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **18.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **18.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 18.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 12  
 Reddito dominicale: € 177,24  
 Reddito agrario: € 201,19  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 18550 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 12 | 18550,00    | € 142835,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 18550,00    | <b>€ 142835,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 12 | 18550,00    | € 121409,75        |
| <b>TOTALE</b>                        | 18550,00    | <b>€ 121409,75</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1700,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 19 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 15

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 12<br>EST: Fg. 2, mapp. 16 e 80<br>SUD: Fg. 2, mapp. 18, 19 e 20<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 127  |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 15<br>Reddito dominicale: € 183,16<br>Reddito agrario: € 207,91<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 19170 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 15 | 19170,00        | € 147609,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>19170,00</b> | <b>€ 147609,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 15 | 19170,00        | € 125467,65        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>19170,00</b> | <b>€ 125467,65</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 19.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

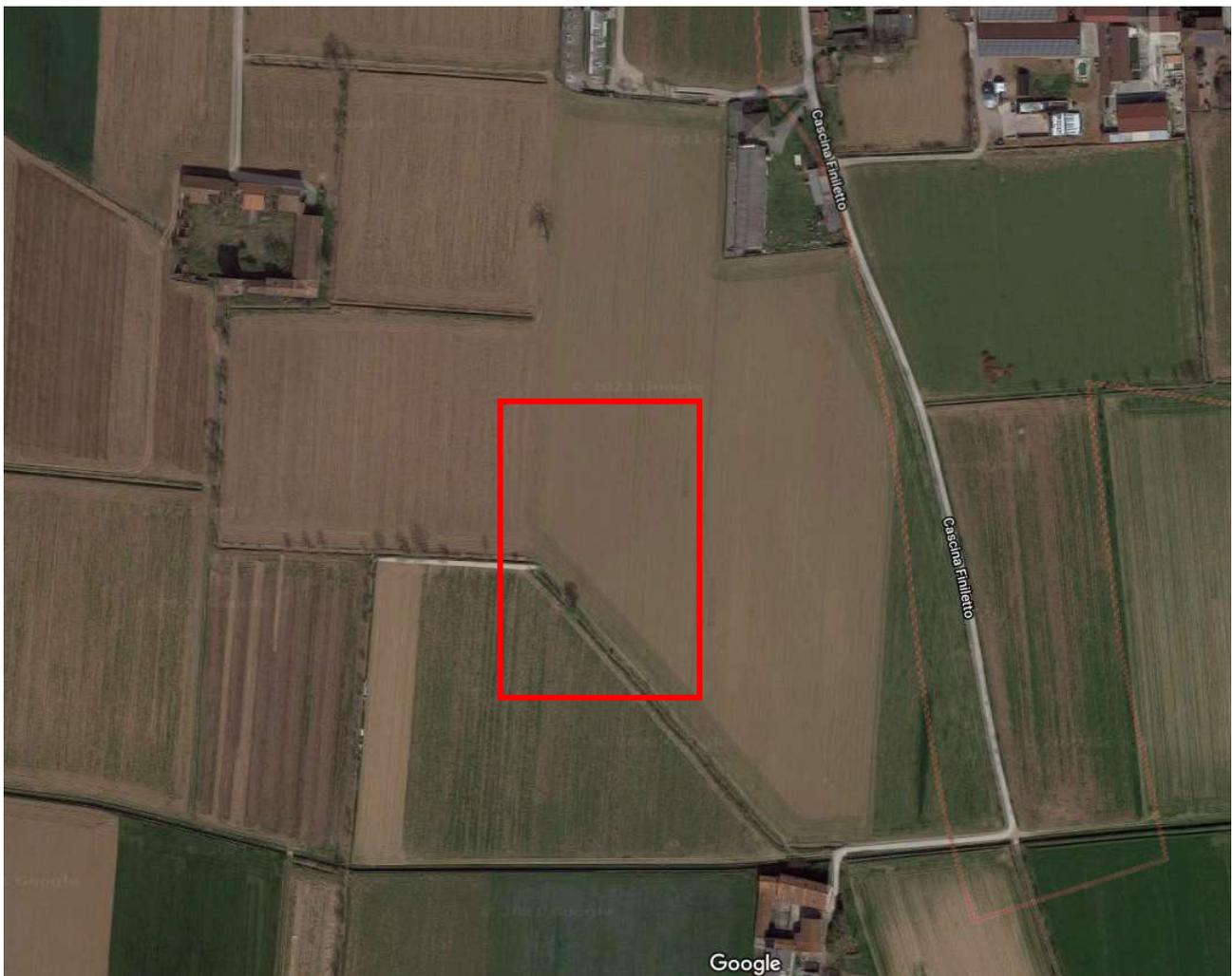
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 19170                             |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /                                    |

## **19.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **19170,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **19.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

**Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **19.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 15  
Reddito dominicale: € 183,16  
Reddito agrario: € 207,91  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 19'170 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 19.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**19.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **19.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 19.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 15  
 Reddito dominicale: € 183,16  
 Reddito agrario: € 207,91  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 19'170 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 15 | 19170,00    | € 147609,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 19170,00    | <b>€ 147609,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 15 | 19170,00    | € 125467,65        |
| <b>TOTALE</b>                        | 19170,00    | <b>€ 125467,65</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1750,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 20 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 16

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 92<br>EST: Fg. 2, mapp. 78<br>SUD: Fg. 2, mapp. 80<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 78  |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 16<br>Reddito dominicale: € 56,56<br>Reddito agrario: € 64,21<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 5920 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

|                       |  |                            |
|-----------------------|--|----------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No            | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità catastale  | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagine seguenti |

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Immobile occupato                              | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO P |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si            |                   |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO M |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO A |

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 16 | 5920,00        | € 45584,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>5920,00</b> | <b>€ 45584,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 16 | 5920,00        | € 38746,40        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>5920,00</b> | <b>€ 38746,40</b> |

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 20.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 5920                              |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /                                    |



**Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **20.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 16  
Reddito dominicale: € 56,56  
Reddito agrario: € 64,21  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 5920 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 20.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **20.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **20.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 20.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 16  
 Reddito dominicale: € 56,56  
 Reddito agrario: € 64,21  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 5920 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 16 | 5920,00     | € 45584,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 5920,00     | <b>€ 45584,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 16 | 5920,00     | € 38746,40        |
| <b>TOTALE</b>                        | 5920,00     | <b>€ 38746,40</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 550,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## **21 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 17 (STRALCIATO)**

### **LOTTO F (stralciato dalla presente perizia):**

Oggetto di Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15 giugno 2023 e pertanto stralciato dalla presente perizia (ALLEGATO V).

## 22 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 18

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Canale, Fg. 2, mapp. 127 e 15<br>EST: Canale, Fg. 2, mapp. 19<br>SUD: Vaso Baioncello Fg. 2, mapp. 46, 47, 63, 64 e 65<br>OVEST: Canale, Fg. 2, mapp. 17   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 18<br>Reddito dominicale: € 163,29<br>Reddito agrario: € 185,35<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 17090 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 18 | 17090,00    | € 131593,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 17090,00    | <b>€ 131593,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 18 | 17090,00    | € 111854,05        |
| <b>TOTALE</b>                        | 17090,00    | <b>€ 111854,05</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 22.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

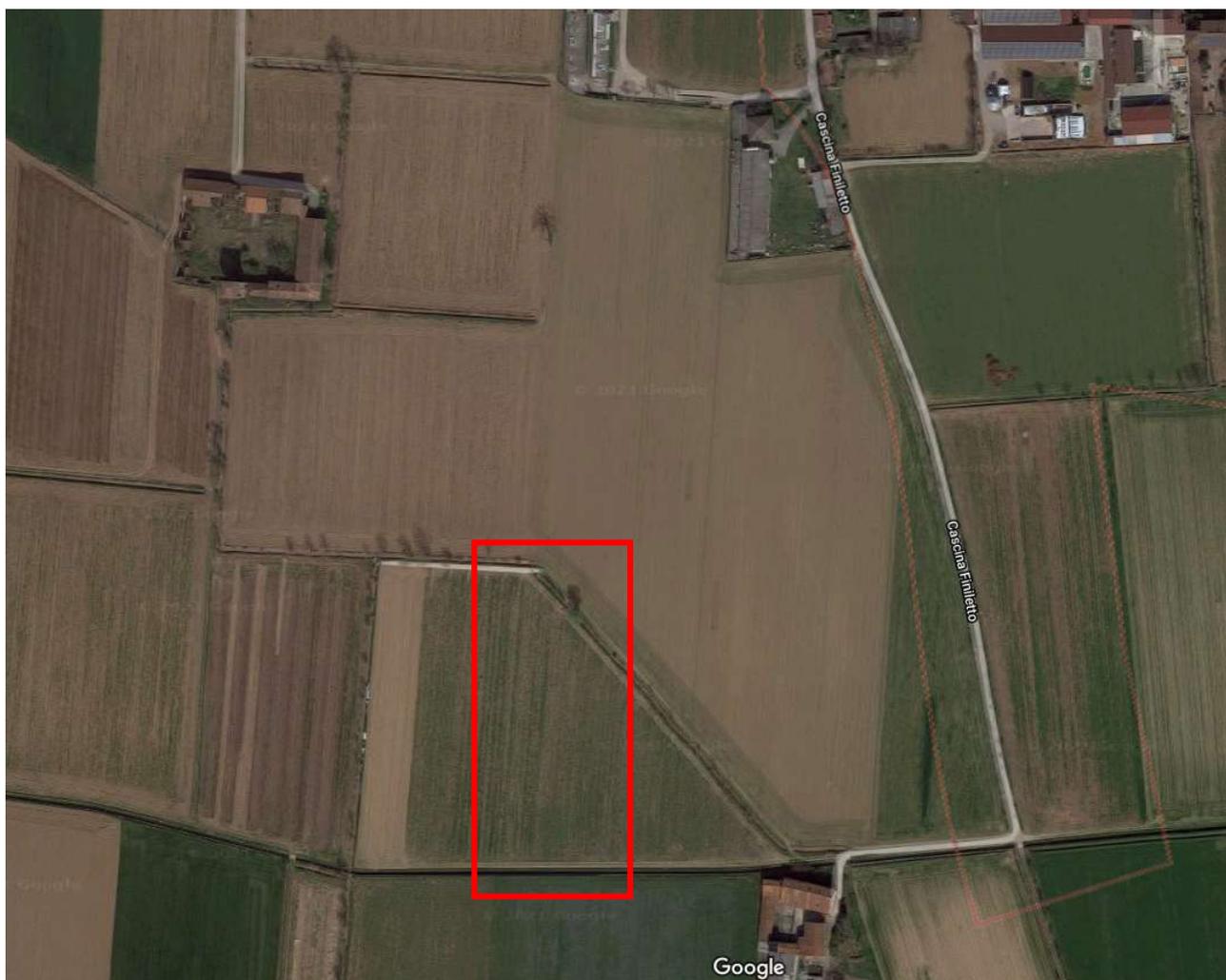
#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO  
AMBIENTALE art. 29 e art. 31  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 29 e art. 31 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 17090   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda   |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |

## **22.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 17090,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **22.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/.

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI TRENZANO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **22.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 18  
Reddito dominicale: € 163,29  
Reddito agrario: € 185,35  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 17090 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 22.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **22.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **22.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 22.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 18  
 Reddito dominicale: € 163,29  
 Reddito agrario: € 185,35  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 17090 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 18 | 17090,00    | € 131593,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 17090,00    | <b>€ 131593,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 18 | 17090,00    | € 111854,05        |
| <b>TOTALE</b>                        | 17090,00    | <b>€ 111854,05</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1550,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 23 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 19

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Canale, Fg. 2, mapp. 15<br>EST: Fg. 2, mapp. 20<br>SUD: Vaso Baioncello Fg. 2, mapp. 49<br>OVEST: Canale, Fg. 2, mapp. 18  |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 19<br>Reddito dominicale: € 40,03<br>Reddito agrario: € 45,44<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 4190 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 19 | 4190,00        | € 32263,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>4190,00</b> | <b>€ 32263,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 19 | 4190,00        | € 27423,55        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>4190,00</b> | <b>€ 27423,55</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 23.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

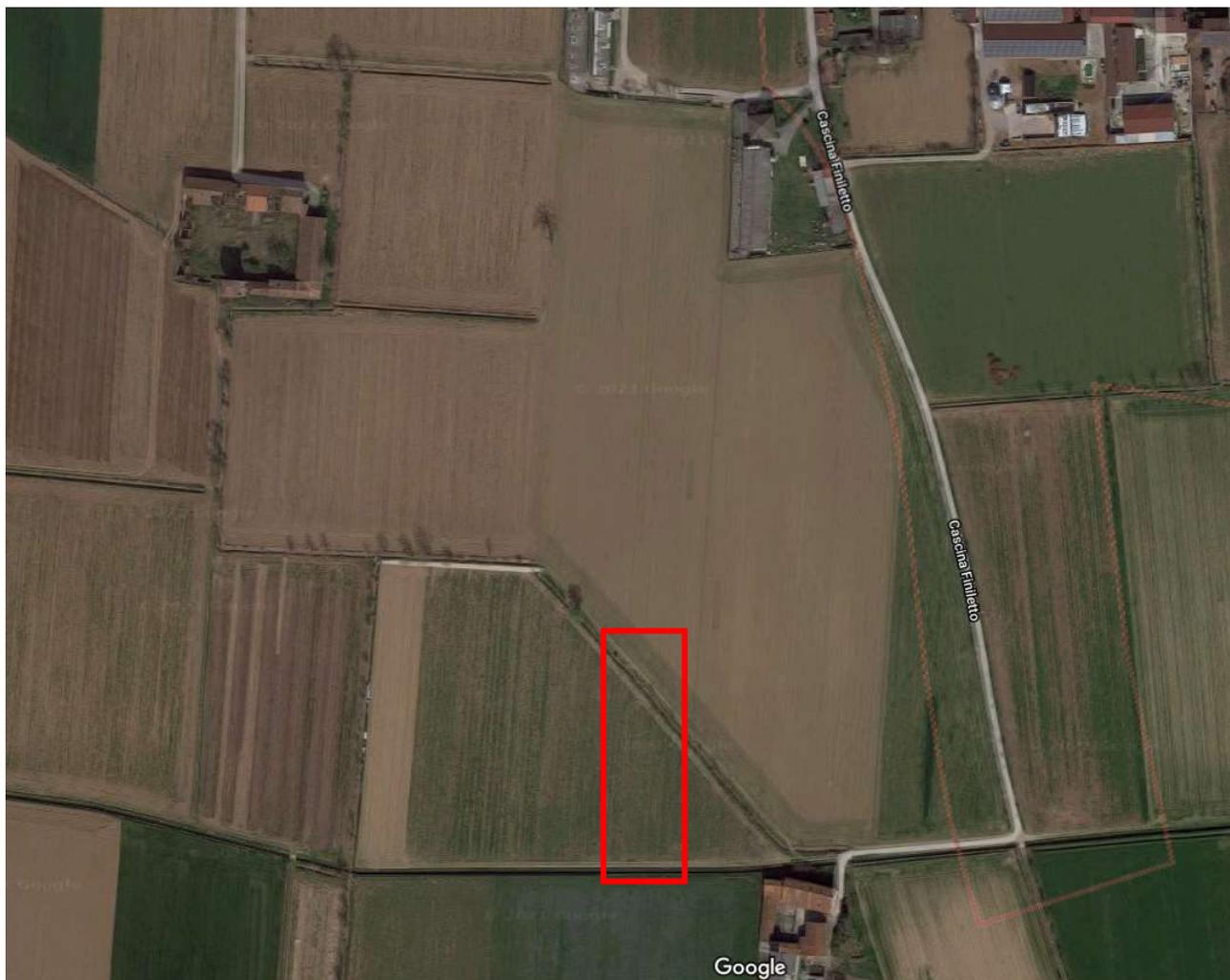
#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO  
AMBIENTALE art. 29 e art. 31  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 29 e art. 31 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 4190  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda   |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |



### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **23.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 19  
Reddito dominicale: € 40,03  
Reddito agrario: € 45,44  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 4190 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 23.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **23.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **23.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 23.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 19  
 Reddito dominicale: € 40,03  
 Reddito agrario: € 45,44  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 4190 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 19 | 4190,00     | € 32263,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 4190,00     | <b>€ 32263,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 19 | 4190,00     | € 27423,55        |
| <b>TOTALE</b>                        | 4190,00     | <b>€ 27423,55</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 380,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 24 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 20

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Canale, Fg. 2, mapp. 80<br>EST: Fg. 2, mapp. 21<br>SUD: Vaso Baioncello Fg. 2, mapp. 49 e 50<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 19   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 20<br>Reddito dominicale: € 17,77<br>Reddito agrario: € 20,17<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 1860 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/2 di proprietà di (omissis)<br>1/2 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/2 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto di Compravendita stipulato in data 24 giugno 2009 n. 89480 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia, ivi trascritto il 06 luglio 2009 ai nn. 28463 RG e 17122 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/2 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto di Compravendita stipulato in data 24 giugno 2009 n. 89480 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia, ivi trascritto il 06 luglio 2009 ai nn. 28463 RG e 17122 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 20 | 1860,00     | € 14322,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 1860,00     | <b>€ 14322,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 20 | 1860,00     | € 12173,70        |
| <b>TOTALE</b>                        | 1860,00     | <b>€ 12173,70</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 24.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO  
AMBIENTALE art. 29 e art. 31  
(ALLEGATO M)

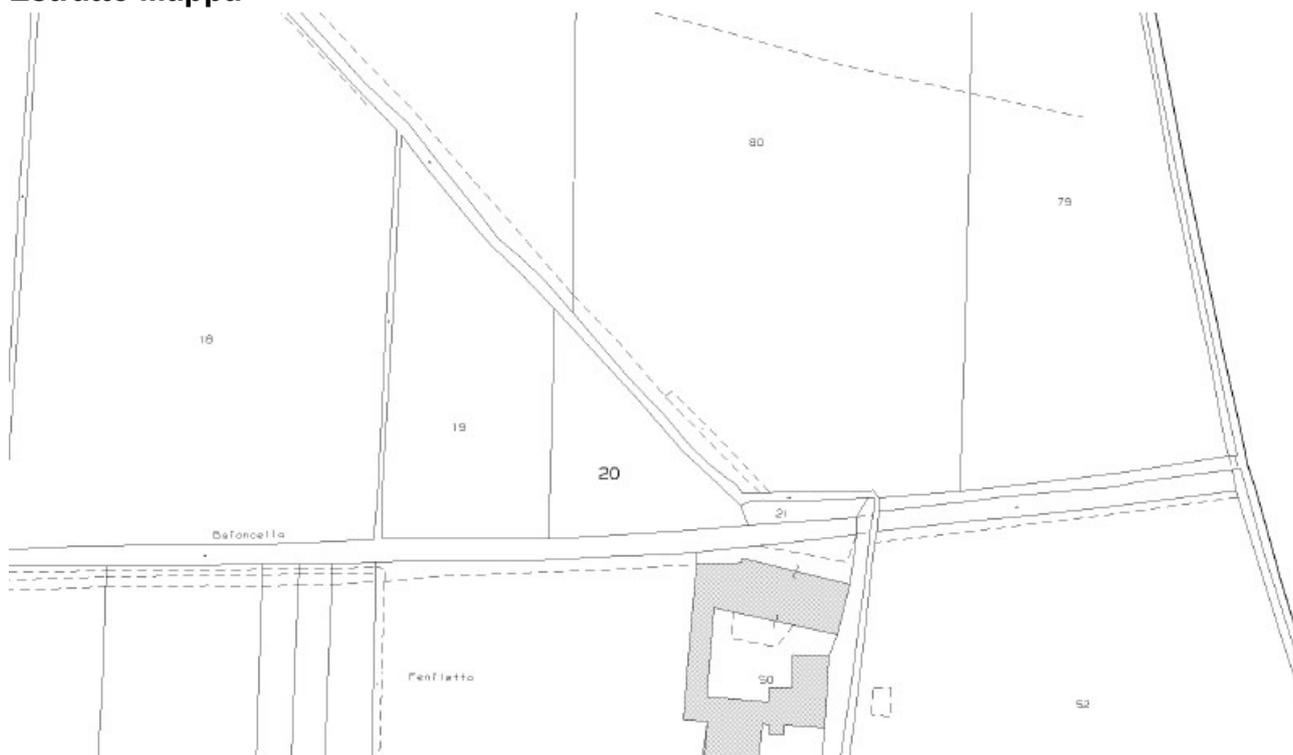
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 29 e art. 31 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 1860  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda   |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |



### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **24.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 20  
Reddito dominicale: € 17,77  
Reddito agrario: € 20,17  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 1860 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 24.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/2 di proprietà di (omissis)

1/2 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/2 di proprietà di (omissis)

Atto di Compravendita stipulato in data 24 giugno 2009 n. 89480 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia, ivi trascritto il 06 luglio 2009 ai nn. 28463 RG e 17122 RP (ALLEGATO B).

1/2 di proprietà di (omissis)

Atto di Compravendita stipulato in data 24 giugno 2009 n. 89480 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia, ivi trascritto il 06 luglio 2009 ai nn. 28463 RG e 17122 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola  
(ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trezano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trezano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>X</b> Tipo di contratto     | contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P). |
| <b>X</b> €/anno                | € 1'000,00/anno<br><u>complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto</u>  |
| <input type="checkbox"/> Rata  |   |
| <b>X</b> Durata in anni        | 20 (circa)  |
| <b>X</b> Scadenza contratto    | 31 dicembre 2039  |
| <b>X</b> Estremi registrazione | cod. identificativo TMK20T001516000MD   |

#### **24.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **24.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 24.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 20  
 Reddito dominicale: € 17,77  
 Reddito agrario: € 20,17  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 1860 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 20 | 1860,00     | € 14322,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 1860,00     | <b>€ 14322,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 20 | 1860,00     | € 12173,70        |
| <b>TOTALE</b>                        | 1860,00     | <b>€ 12173,70</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 170,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 25 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 21

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi ormai di porzione di strada di campagna tra due corsi d'acqua.<br><br>NORD: Canale Fg. 2, mapp. 80<br>EST: Strada<br>SUD: Vaso Baioncello Fg. 2, mapp. 50<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 20  |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 21<br>Reddito dominicale: € 0,44<br>Reddito agrario: € 0,05<br>Bosco Ceduo<br>Superficie 170 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 1,10/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE          |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 21 | 170,00      | € 187,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 170,00      | <b>€ 187,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE          |
|--------------------------------------|-------------|-----------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 21 | 170,00      | € 158,95        |
| <b>TOTALE</b>                        | 170,00      | <b>€ 158,95</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 25.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 31  
(ALLEGATO M)

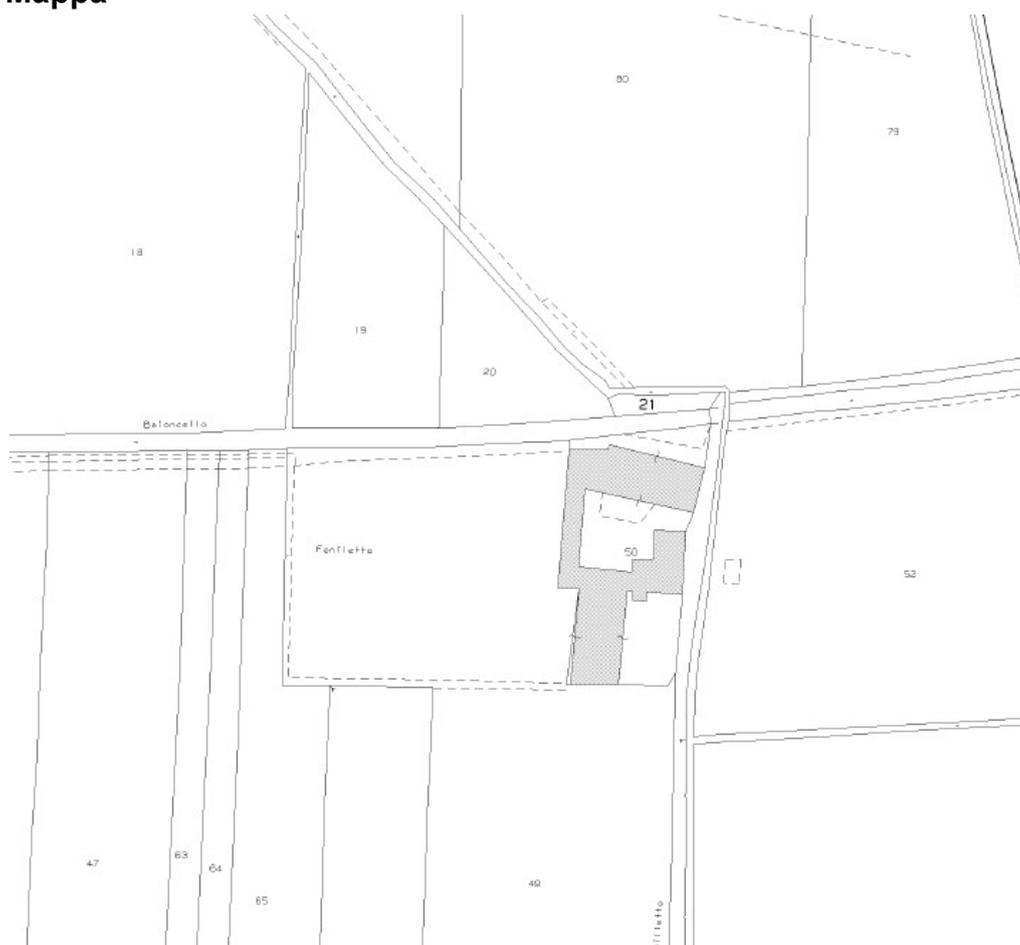
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 31 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | strada  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /   |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /   |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 170  |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                                      |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta                       |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down  |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione   |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /   |



### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE<br>art. 31<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE<br>art. 31                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

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

No, perché \_\_\_\_\_.

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**



|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

**Note:**

## 25.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020



## **25.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 25.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 21  
 Reddito dominicale: € 0,44  
 Reddito agrario: € 0,05  
 Bosco Ceduo  
 Superficie 170 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 1,10/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]   | VALORE          |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 21 | 170,00        | € 187,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>170,00</b> | <b>€ 187,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]   | VALORE          |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 21 | 170,00        | € 158,95        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>170,00</b> | <b>€ 158,95</b> |

### Determinazione del valore locativo

Trattasi ormai di porzione di strada per cui non ha valore locativo, anche se il terreno in parola è comunque affittato insieme ad altri (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 26 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 78

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 92<br>EST: canale - strada di campagna - comune di Berlingo<br>SUD: Fg. 2, mapp. 79 e 80<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 16  |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO   |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 78<br>Reddito dominicale: € 93,16<br>Reddito agrario: € 105,74<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 9750 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).  |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Titoli ante 1963 (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.  |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 78 | 9750,00     | € 75075,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 9750,00     | <b>€ 75075,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 78 | 9750,00     | € 63813,75        |
| <b>TOTALE</b>                        | 9750,00     | <b>€ 63813,75</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 26.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

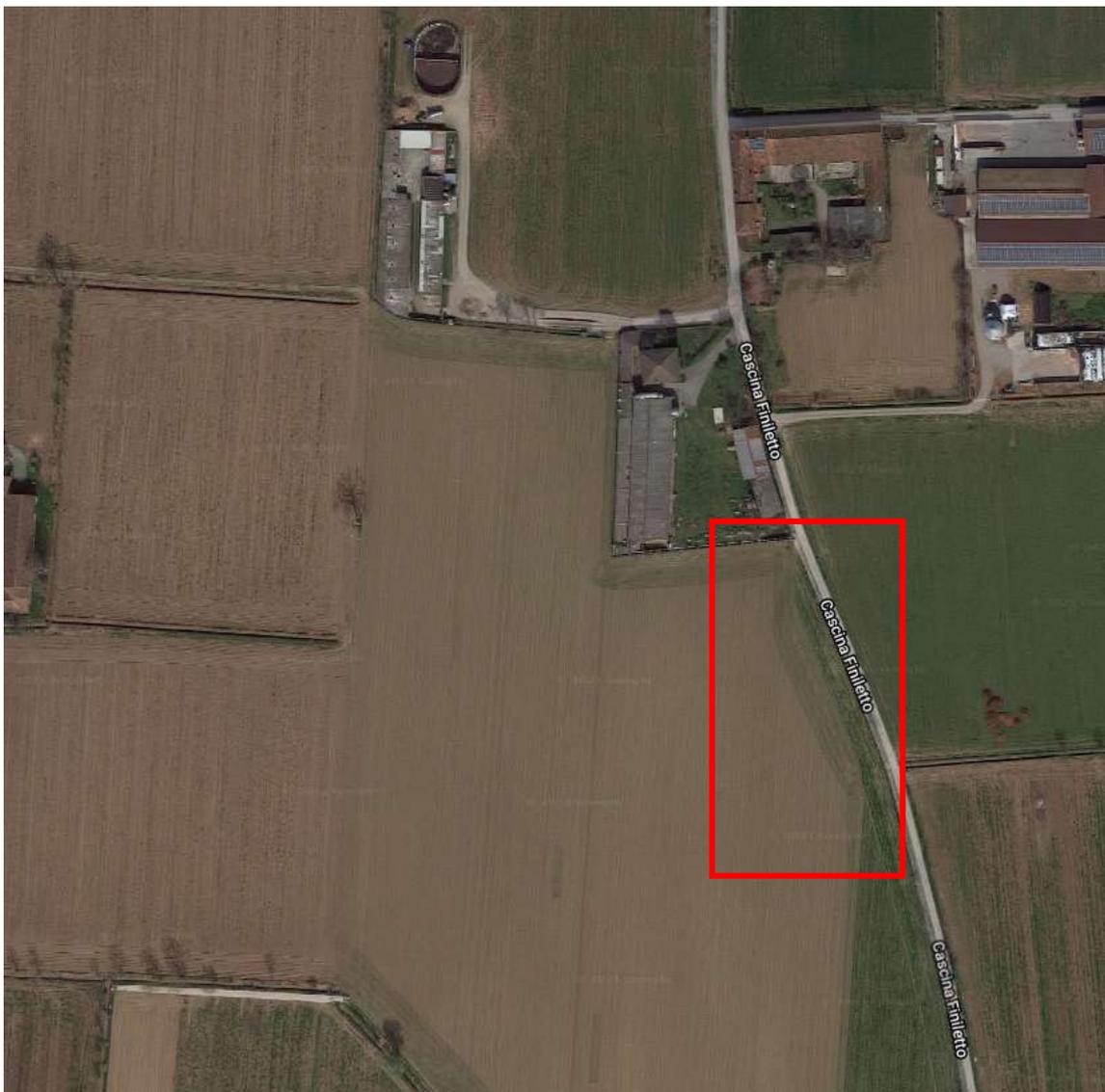
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /                                    |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 9750                              |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /                                    |

## **26.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **9750,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **26.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

**Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **26.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 78  
Reddito dominicale: € 93,16  
Reddito agrario: € 105,74  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 9750 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 26.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Titoli ante 1963 (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del

Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020 ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

### **26.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **26.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 26.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 78  
 Reddito dominicale: € 93,16  
 Reddito agrario: € 105,74  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 9750 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 78 | 9750,00        | € 75075,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>9750,00</b> | <b>€ 75075,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 78 | 9750,00        | € 63813,75        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>9750,00</b> | <b>€ 63813,75</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 900,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 27 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 79

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 78<br>EST: Comune di Berlingo<br>SUD: Fg. 2, mapp. 52<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 80  |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 79<br>Reddito dominicale: € 106,05<br>Reddito agrario: € 120,39<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 11100 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 79 | 11100,00        | € 85470,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>11100,00</b> | <b>€ 85470,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 79 | 11100,00        | € 72649,50        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>11100,00</b> | <b>€ 72649,50</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 27.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

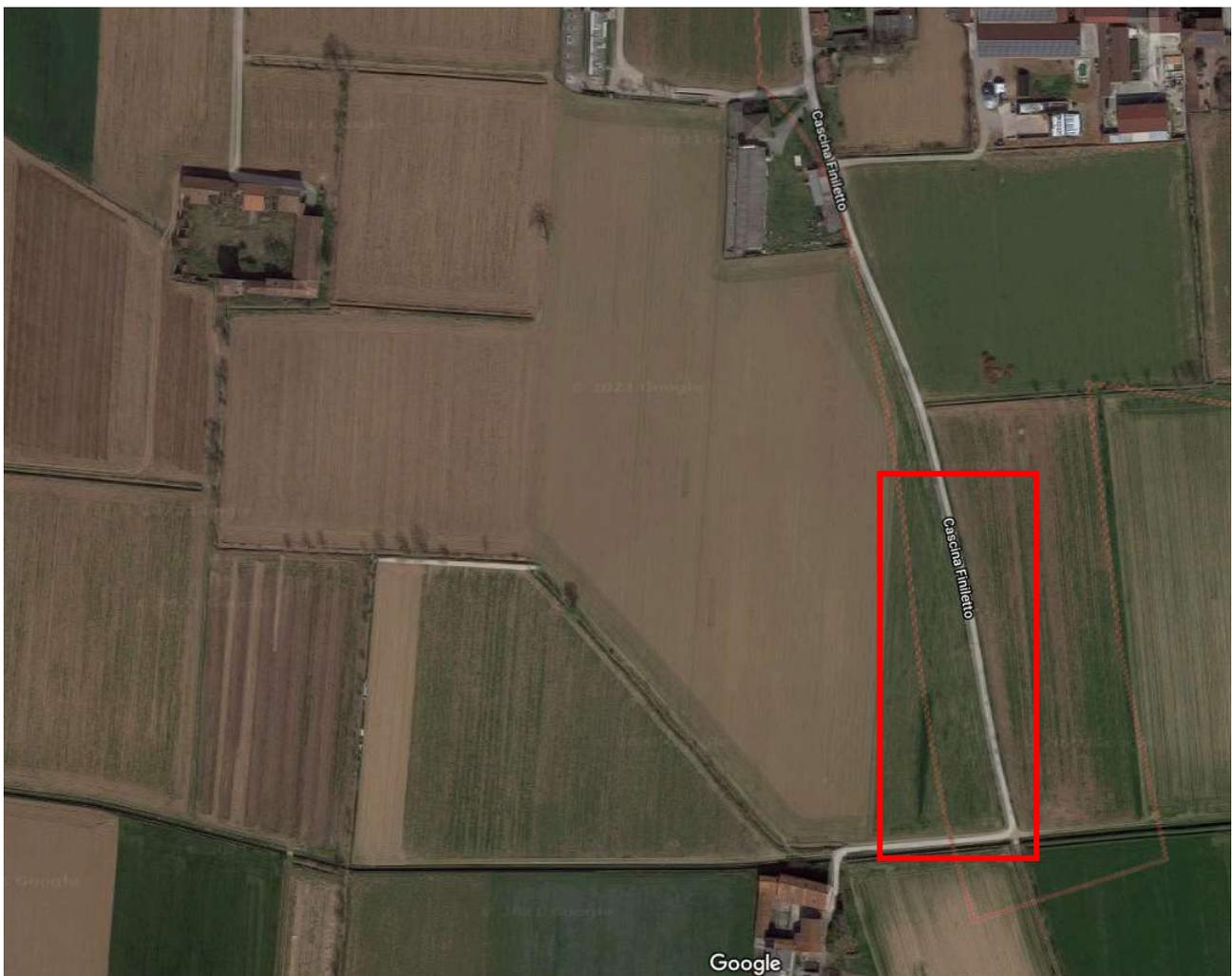
#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO  
AMBIENTALE art. 29 e art. 31  
(ALLEGATO M)

#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 29 e art. 31 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | terreno  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | /  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare   | /  |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | /  |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | mq 11100   |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta            | stallo della domanda   |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> Filtering                              | down   |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare           | contrazione  |
| <input type="checkbox"/> Altro                                  | /  |

## **27.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

**X** Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 11100,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **27.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/.

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI TRENZANO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

**Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31                 |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **27.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 79  
Reddito dominicale: € 106,05  
Reddito agrario: € 120,39  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 11100 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 27.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**27.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **27.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 27.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 79  
 Reddito dominicale: € 106,05  
 Reddito agrario: € 120,39  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 11'100 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 79 | 11100,00        | € 85470,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>11100,00</b> | <b>€ 85470,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE            |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 79 | 11100,00        | € 72649,50        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>11100,00</b> | <b>€ 72649,50</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1000,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 28 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 80

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Fg. 2, mapp. 16 e 78<br>EST: Fg. 2, mapp. 79<br>SUD: strada di campagna<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 15   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 80<br>Reddito dominicale: € 220,80<br>Reddito agrario: € 250,64<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 23110 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 80 | 23110,00        | € 177947,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>23110,00</b> | <b>€ 177947,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]     | VALORE             |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 80 | 23110,00        | € 151254,95        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>23110,00</b> | <b>€ 151254,95</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 28.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

#### Zona PGT

"E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO  
AMBIENTALE art. 29 e art. 31  
(ALLEGATO M)

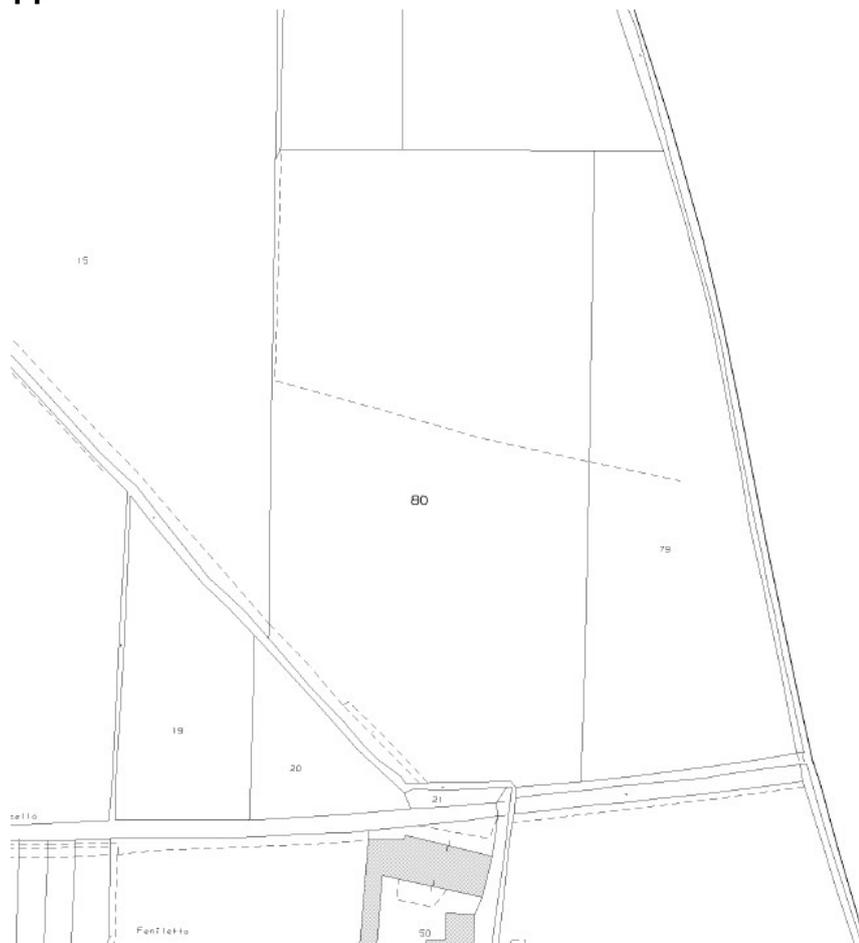
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE art. 29 e art. 31 (ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 23110   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda   |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione  |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /  |

## **28.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **23110,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **28.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

./.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA e "E2" AGRICOLA DI RISPETTO<br>AMBIENTALE art. 29 e art. 31                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **28.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 80  
Reddito dominicale: € 220,80  
Reddito agrario: € 250,64  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 23110 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 28.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Successione presentata a Brescia 2 il 15/03/1995 al n. 38 vol. 2313 e trascritta a Brescia il 13/11/2003 ai nn. 56241 RG e 34200 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di

repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmillionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**28.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **28.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 28.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 80  
 Reddito dominicale: € 220,80  
 Reddito agrario: € 250,64  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 23110 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 80 | 23110,00    | € 177947,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 23110,00    | <b>€ 177947,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE             |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 80 | 23110,00    | € 151254,95        |
| <b>TOTALE</b>                        | 23110,00    | <b>€ 151254,95</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 2100,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 29 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 86

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Canale Via Marconi<br>EST: Fg. 2, mapp. 115<br>SUD: Canale Fg. 2, mapp. 12<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 6 e 114   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 86<br>Reddito dominicale: € 51,79<br>Reddito agrario: € 58,78<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 5420 mq  |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 86 | 5420,00        | € 41734,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>5420,00</b> | <b>€ 41734,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 86 | 5420,00        | € 35473,90        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>5420,00</b> | <b>€ 35473,90</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 29.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

**Zona PGT** "E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

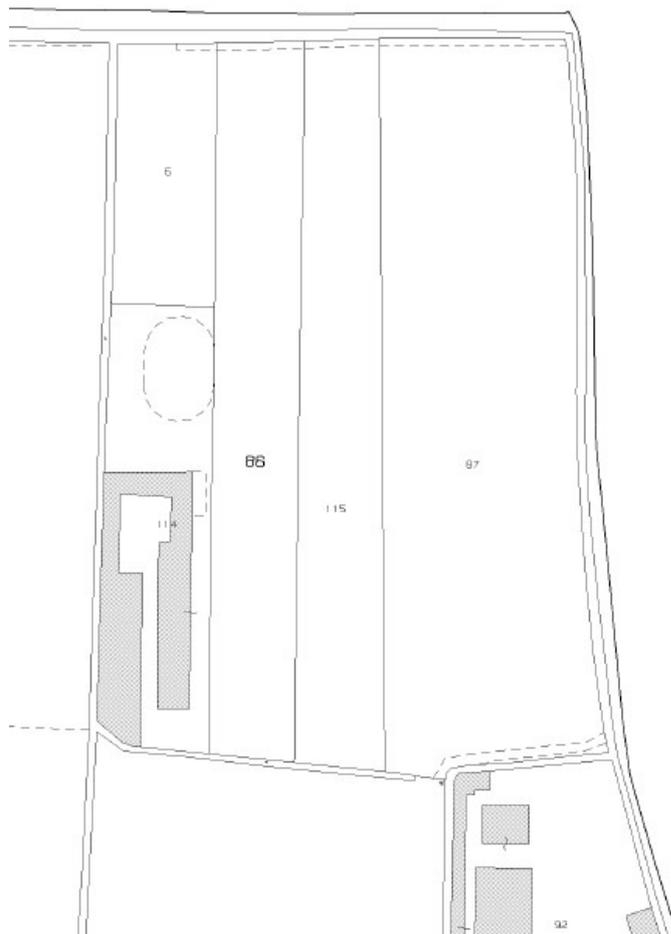
#### Mappa geografica



## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 5420                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /                                    |

## **29.2 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **5420,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **29.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

./.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**

## **29.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 86  
Reddito dominicale: € 51,79  
Reddito agrario: € 58,78  
Seminativo Irriguo di Classe 1  
Superficie 5420 mq

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale                      17 settembre 2021

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 29.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo

fondario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**29.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **29.7 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

## 29.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 86  
 Reddito dominicale: € 51,79  
 Reddito agrario: € 58,78  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 5420 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 86 | 5420,00        | € 41734,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>5420,00</b> | <b>€ 41734,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 86 | 5420,00        | € 35473,90        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>5420,00</b> | <b>€ 35473,90</b> |

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 500,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 30 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 87

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Canale Via Marconi<br>EST: Canale Strada di Campagna<br>SUD: Canale Fg. 2, mapp. 12 e 92<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 115   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 87<br>Reddito dominicale: € 118,38<br>Reddito agrario: € 134,38<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 12390 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto di compravendita in data 30 aprile 1981 n. 56057 di repertorio del notaio M. Ambrosione di Brescia, ivi trascritto il 20 maggio 1981 ai nn. 11781 RG e 8838 RP (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 87 | 12390,00    | € 95403,00        |
| <b>TOTALE</b>                        | 12390,00    | <b>€ 95403,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                             | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 87 | 12390,00    | € 81092,55        |
| <b>TOTALE</b>                        | 12390,00    | <b>€ 81092,55</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

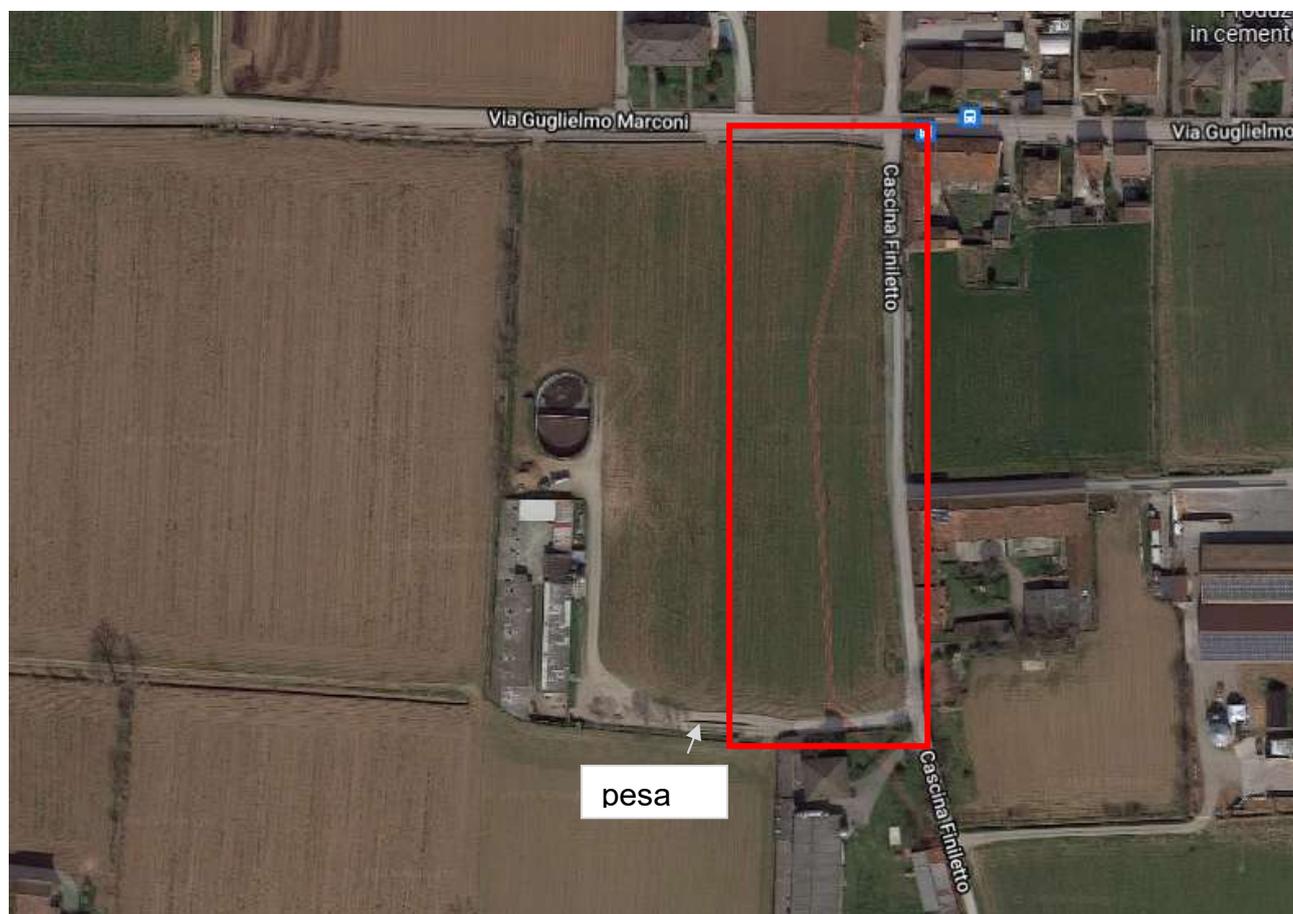
### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

### Zona PGT

"E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

### Mappa geografica

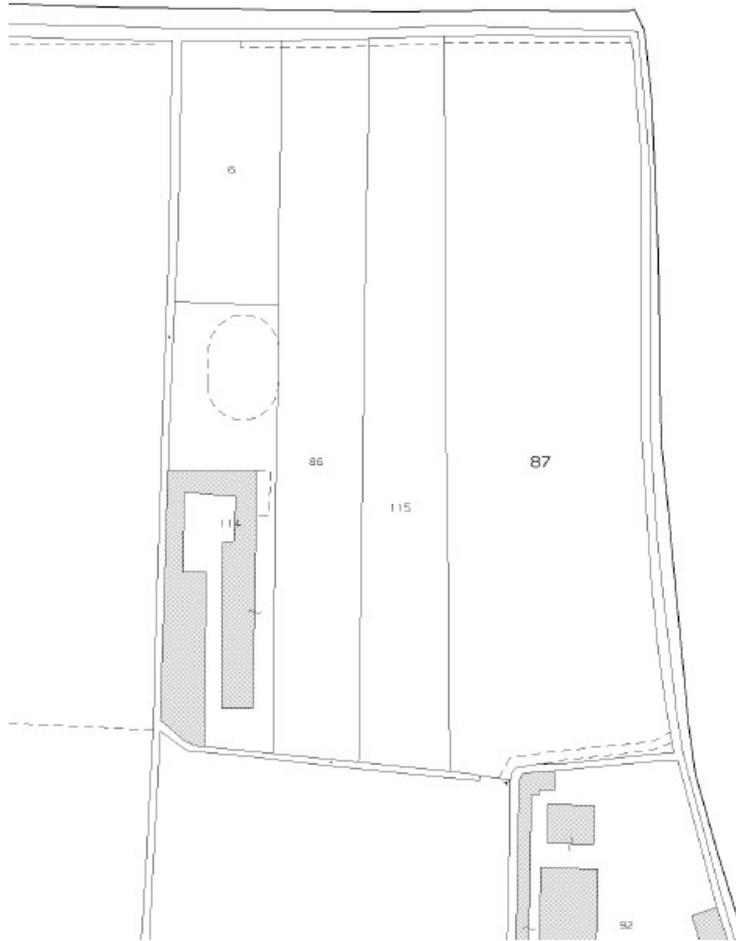


**A sud nel lotto è ubicata una pesa, di cui il Comune a Berlingo nel corso dell'accesso agli atti non ha reperito alcuna autorizzazione edilizia.**

## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 12390                             |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /                                    |

## **30.1 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo                      17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** **= mq 12390,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **30.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

./.

- Fonte documentazione visionata:      COMUNE DI TRENZANO  
 Data verifica urbanistica                      02 settembre 2021

**Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

**Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

**Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**



|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 30.4 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto di compravendita in data 30 aprile 1981 n. 56057 di repertorio del notaio M. Ambrosione di Brescia, ivi trascritto il 20 maggio 1981 ai nn. 11781 RG e 8838 RP (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo

fondario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**30.5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## **30.6 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

### 30.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 87  
 Reddito dominicale: € 118,38  
 Reddito agrario: € 134,38  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 12390 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trenzano<br>Fg. 2, mapp. 87 | 12390,00    | € 95403,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | 12390,00    | <b>€ 95403,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq] | VALORE            |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|
| Comune di Trenzano<br>Fg. 2, mapp. 87 | 12390,00    | € 81092,55        |
| <b>TOTALE</b>                         | 12390,00    | <b>€ 81092,55</b> |

#### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 1150,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

#### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 31 TERRENO A TRENZANO fg. 2, mapp. 115

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Descrizione sintetica      | Trattasi di appezzamento di terreno.<br><br>NORD: Canale Via Marconi<br>EST: Fg. 2, mapp. 87<br>SUD: Canale Fg. 2, mapp. 12<br>OVEST: Fg. 2, mapp. 86   |
| Ubicazione                 | Campagna, TRENZANO  |
| Identificativi catastali   | Fg. 2, mapp. 115<br>Reddito dominicale: € 50,73<br>Reddito agrario: € 57,59<br>Seminativo Irriguo di Classe 1<br>Superficie 5310 mq   |
| Quota di proprietà         | 1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>1/3 di proprietà di (omissis)<br>La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).   |
| Diritto di proprietà       | <u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGNANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).<br><u>1/3 di proprietà di (omissis)</u><br>Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B). |
| Divisibilità dell'immobile | Non si ritiene divisibile l'immobile.   |

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagine seguenti

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagine seguenti

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si vedere ALLEGATO P

Spese condominiali arretrate  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedere ALLEGATO M

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedere ALLEGATO A

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 115 | 5310,00        | € 40887,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>5310,00</b> | <b>€ 40887,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 115 | 5310,00        | € 34753,95        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>5310,00</b> | <b>€ 34753,95</b> |

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

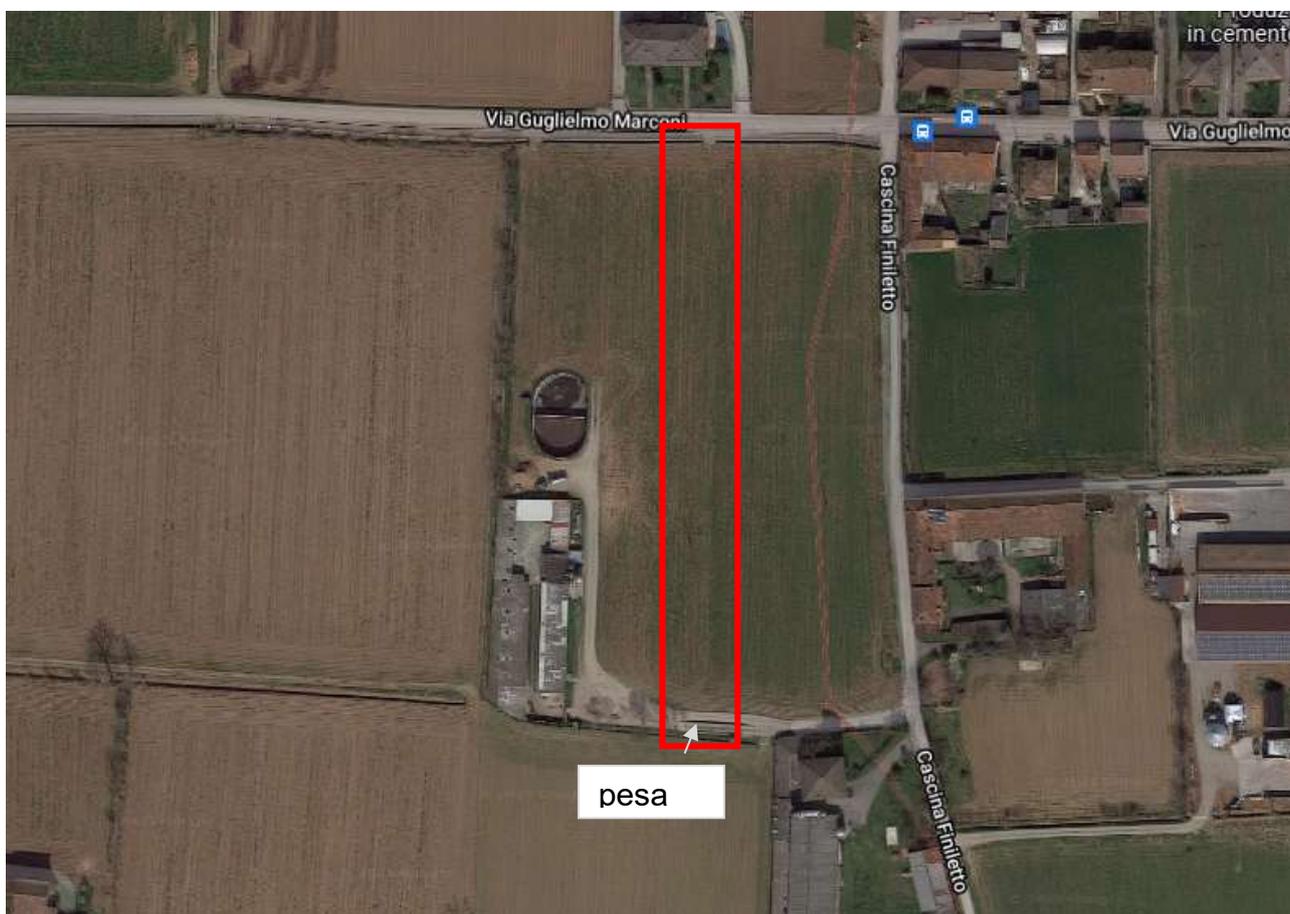
### Localizzazione

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA  |
| <input type="checkbox"/> Comune     | TRENZANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | /        |
| <input type="checkbox"/> Località   | /        |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  | /        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Campagna |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  |          |

### Zona PGT

"E" AGRICOLA art. 29  
(ALLEGATO M)

### Mappa geografica

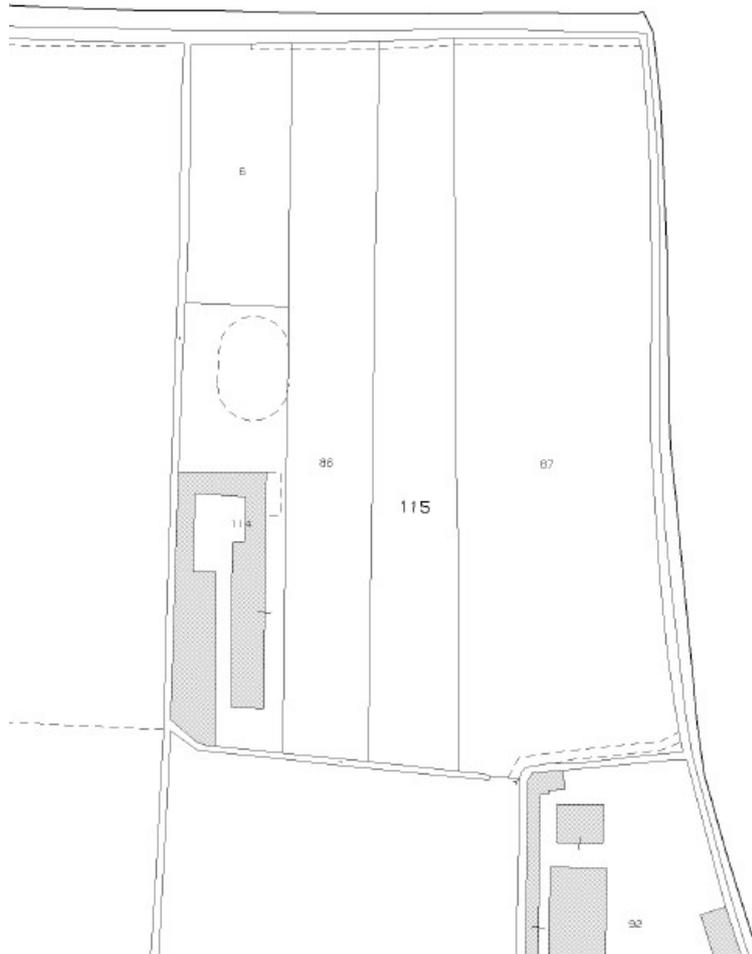


**A sud nel lotto è ubicata una pesa, di cui il Comune a Berlingo nel corso dell'accesso agli atti non ha reperito alcuna autorizzazione edilizia.**

## Fotografie



## Estratto Mappa



|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>                  | terreno                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | /                                    |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                             | mq 5310                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | stallo della domanda                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica ristretta  |
| <input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>                              | down                                 |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | contrazione                          |
| <input type="checkbox"/> <b>Altro</b>                                  | /                                    |

## **31.1 DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 17 settembre 2021

#### **X Desunto graficamente da:**

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

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

#### **Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Catastale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE CATASTALE** = mq **5310,00**

---

#### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un terreno agricolo.

## **31.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

#### **Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

#### **Segnalazioni**

/.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI TRENZANO
- Data verifica urbanistica 02 settembre 2021

### **Situazione urbanistica**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico                         | PGT  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica                       | /  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori                  | /  |
| <input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività agricola | Vedere<br>planimetria Sez. NCT fg. 3 mapp. 430<br>(ALLEGATO H) |

### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                    | "E" AGRICOLA art. 29<br>(ALLEGATO M) |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali / igienico sanitari |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici                  | "E" AGRICOLA art. 29                 |

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

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

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

- No, perché \_\_\_\_\_.
- I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € \_\_\_\_\_.

**Note**



|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

€ \_\_\_\_\_.

**Note:**

## 31.4 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento

#### della titolarità

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

1/3 di proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Berlingo ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati (ALLEGATO C).

#### Titolo di provenienza

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Sede URGANO (BG) Repertorio n. 47046, trascritto a Brescia il 02/01/2009 ai nn. 33 RG e 22 RP (ALLEGATO B).

1/3 di proprietà di (omissis)

Atto autenticato in data 03 dicembre 1992 n. 42811 di repertorio del notaio BOSSONI di Brescia, ivi trascritto il 22 dicembre 1992 ai nn. 34852 R.G. e 23059 R.P. (ALLEGATO B).

### Condizioni limitanti

#### Vincoli

Costruzione strumentale all'attività agricola (ALLEGATO H)

#### Oneri

/

#### Pesi

/

#### Gravami (ALLEGATO A)

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6 aprile 2009 ai nn. 14361 R.G. e 2558 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1200000,00 (unmilione duecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 31 marzo 2009 n. 89221 di repertorio del notaio G. Annarumma di Brescia gravante i mappali 12, 15, 78, 79, 80, 86 e 87 del Foglio 2 del Comune di Trezano.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38921 R.G. e 8364 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1100000,00 (unmilione centomila/00) derivante da contratto di mutuo

fondario stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59411 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS), gravante mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del fg 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 settembre 2011 ai nn. 38922 R.G. e 8365 R.P. a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 03034840169 per l'importo di € 1300000,00 (unmilionetrecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 13 settembre 2011 n. 59412 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante i mappali 6, 115, 19, 18, 16, 21, 20 del Fg. 2 del Catasto Terreni del Comune di Trenzano, mappale 114 del Fg. 2 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Trenzano, mappali 99, 102, 147, 148, 408, 420 e 103 del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Berlingo, mappale 430 del Fg. 3 Sez NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Berlingo, il tutto nelle quote di proprietà degli esecutati come sopra dettagliate.

\* Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 dicembre 2014 ai nn. 40412 R.G. e 7002 R.P. a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), codice fiscale 00283510170 per l'importo di 500000,00 (cinquecentomila/00) derivante da concessione di mutuo stipulato in data 15 dicembre 2014 n. 65924 di repertorio del notaio A. Garioni di Travagliato (BS) gravante il mappale 79 sub 1 del Foglio 3 sez. NCT del Catasto fabbricati del Comune di Berlingo.

\* Ipoteca giudiziale a favore del Signor Sarnico Luciano, nato a Brescia (BS) il 9 gennaio 1954, per l'importo di € 400000,00 (quattrocentomila/00) derivante da decreto ingiuntivo in data 27 novembre 2019 n. 5945 di rep. del Tribunale di Brescia, iscritta a Brescia il 29 novembre 2019 ai nn. 52827 RG. e 9335 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

\* Ipoteca giudiziale a favore della società Fanin S.R.L. sopra generalizzata, per l'importo di € 197165,97 (centonovantasettemilacentosessantacinque/97) derivante da decreto ingiuntivo in data 09 agosto 2018 n. 5712 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritta a Brescia il 29 luglio 2020

ai nn. 26132 RG. e 4733 RP., gravante tutti gli immobili oggetto di relazione.

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

- Libero no
- Occupato da un conduttore (ALLEGATO P).
- Tipo di contratto contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/1982, stipulato in data 11 novembre 2019 (ALLEGATO P).
- €/anno € 1'000,00/anno  
complessivi per tutte le proprietà oggetto del contratto
- Rata
- Durata in anni 20 (circa)
- Scadenza contratto 31 dicembre 2039
- Estremi registrazione cod. identificativo TMK20T001516000MD

**31.5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

### **31.6 ANALISI ESTIMATIVA**

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - 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
- dei valori agricoli medi

### 31.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali                      Fg. 2, mapp. 115  
 Reddito dominicale: € 50,73  
 Reddito agrario: € 57,59  
 Seminativo Irriguo di Classe 1  
 Superficie 5310 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** è calcolato in base ai valori agricoli medi dei terreni (ALLEGATO R CHE QUOTA € 7,70/MQ):

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 115 | 5310,00        | € 40887,00        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>5310,00</b> | <b>€ 40887,00</b> |

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) si ritiene congruo stabilirlo pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%:

| IMMOBILE                              | S.C.E. [mq]    | VALORE            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| Comune di Trezano<br>Fg. 2, mapp. 115 | 5310,00        | € 34753,95        |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>5310,00</b> | <b>€ 34753,95</b> |

#### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per i terreni in questa zona e con caratteristiche analoghe è pari a € 300,00 annui per più bresciano, e dunque € 490,00 annui, anche se il terreno in parola è affittato insieme ad altri ad un prezzo ben inferiore (ALLEGATO P).

#### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 32 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

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

Data rapporto valutazione: 22 agosto 2023

### **33 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- ALLEGATO A: Relazione Notarile Ventennale Notaio Maria Peloso.  
Relazione Notarile Ventennale Notaio Frediani Viviana.
- ALLEGATO B: Atto di Provenienza Notaio Russo.  
Atto di Provenienza Notaio Annarumma 23/01/2009 rep. 89054.  
Atto di Provenienza Notaio Annarumma 02/06/2009 rep. 89480.  
Atto di Provenienza Notaio Bossoni.  
Atto di Provenienza Notaio Ambrosione.  
Successione (omissis).
- ALLEGATO C: Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati.
- ALLEGATO D: Pratiche Edilizie Comune di Berlingo.  
Pratiche Edilizie Comune di Trezano.
- ALLEGATO E: Estratti PGT Comune di Berlingo.  
Estratti PGT Comune di Trezano.
- ALLEGATO F: Estratti mappa.
- ALLEGATO G: Visure e Visure Storiche Catastali.
- ALLEGATO H: Schede Catastali.
- ALLEGATO I: Dossier fotografico immobili a Berlingo.
- ALLEGATO L: Dossier fotografico immobile a Trezano.
- ALLEGATO M: CDU Comune di Berlingo e Comune di Trezano.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO O: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
- ALLEGATO P: Contratto di Locazione.
- ALLEGATO Q: Contratto di Soccida (suini).  
Contratto di Soccida (bovini).
- ALLEGATO R: Valori Agricoli Medi.
- ALLEGATO S: Documenti impianto fotovoltaico.
- ALLEGATO T: Ispezione Ipotecaria.
- ALLEGATO U: Integrazione perizia CTU del 25/07/2022.
- ALLEGATO V: Giudizio di Divisione endo-esecutiva del 15/06/2023.
- ALLEGATO Z: Nota di trascrizione pignoramento del 30/11/2022.