

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 269/ 2019



### RELAZIONE DELL'ESPERTO

#### MODIFICA



Giudice:

**Dott.ssa Giulia La Malfa**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]

Creditore Intervento

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]



Rappresentato dall'Avvocato

Rimuovere filigrana ora



Esecutato:



Esperto incaricato



**Landi Ing. Gianpietro**  
Via Bertolotti, 26 Gavardo (BS)  
C.f. LND GPT 57C28 B157R  
E mail gianpietro.landì@pec.it  
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia n° 3615.



### Premessa



La presente Relazione di stima Modificata è stata redatta a seguito delle disposizioni del Giudice in sede di udienza del 18 luglio 2023.

In tale sede il Giudice ha disposto:

- “ *che il perito provveda al frazionamento catastale dell'autorimessa censita al foglio 41 particella 258 sub 3 C/6 al fine della assegnazione di ciascuna parte ai due lotti; dispone che provveda a stimare i costi necessari per la suddivisione materiale della due unità. Da indicare nella perizia.*”
- “ *che il debitore consegni al perito i contratti aventi ad oggetto gli impianti fotovoltaici entro l'8 agosto 2023*”
- “ *che il perito depositi una relazione estimativa che tenga conto anche del valore dell'impianto entro il 28 settembre 2023*”

Pertanto la Relazione di stima susseguente ricalca la relazione depositata in data 27 settembre 2021 e contiene quanto disposto dal Giudice.

Per rispettare le disposizioni del Giudice il sottoscritto tecnico ha provveduto a depositare presso il comune di Calcinato una Comunicazione Inizio Lavori Certificata (CILA) per le opere di frazionamento della autorimessa – C.I.L.A. prot. n° 20901 del 11/09/2023 – n° assegnato in fase di creazione della pratica 1/2023-0) e presso l'Agenzia del territorio di Brescia la variazione catastale .

La C.I.L.A. non contiene alcuni dati (impresa esecutrice dei lavori, descrizione dettagliata delle opere) e il versamento degli eventuali oneri.

Pertanto gli aggiudicatari delle due unità dovranno provvedere ad integrare la C.I.L.A. sopra citata con i dati mancanti e con i versamenti necessari.

Per la divisione effettiva delle autorimesse si dovranno sostenere delle spese per - opere edili € 2.500,00 + opere da elettricista per adeguamento impianti € 1.000,00 + spese tecniche e versamenti per integrazione CILA € 1.500,00,.

La spesa che i due aggiudicatari dovranno sostenere è pari € 5.000,00 da suddividere tra di loro .



## Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore.

Nomina dell'esperto	25 giugno 2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09 luglio 2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	27 settembre 2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	23 febbraio 2022
Udienza per incarico integrazione perizia	18 luglio 2023
Data c consegna del rapporto di valutazione Modificato	22 settembre 2023

## Indice

<u>1. IDENTIFICAZIONE LOTTO 1.....</u>	<u>6</u>
1 - <u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>7</u>
1 - <u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>8</u>
1 - <u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>8</u>
1 - <u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	<u>9</u>
1 - <u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	<u>9</u>
1 - <u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	<u>9</u>
1 - <u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>10</u>
1 - <u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>10</u>
1 - <u>7.Analisi estimativa.....</u>	<u>10</u>
1 - <u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>11</u>
<u>2. IDENTIFICAZIONE LOTTO 2.....</u>	<u>12</u>
2 - <u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>13</u>
2 - <u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>14</u>
2 - <u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>14</u>
2 - <u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	<u>15</u>
2 - <u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	<u>15</u>
2 - <u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	<u>15</u>
2 - <u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>16</u>
2 - <u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>16</u>
2 - <u>7.Analisi estimativa.....</u>	<u>16</u>
2 - <u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>17</u>

<u>3.</u>	<u>IDENTIFICAZIONE LOTTO 3.....</u>	<u>18</u>
3 -	<u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>19</u>
3 -	<u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>20</u>
3 -	<u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>20</u>
3 -	<u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	<u>20</u>
3 -	<u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	<u>20</u>
3 -	<u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	<u>21</u>
3 -	<u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>22</u>
3 -	<u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>22</u>
3 -	<u>7.Analisi estimativa.....</u>	<u>22</u>
3 -	<u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>23</u>
<u>4.</u>	<u>IDENTIFICAZIONE LOTTO 4.....</u>	<u>24</u>
4 -	<u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>25</u>
4 -	<u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>26</u>
4 -	<u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>26</u>
4 -	<u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	<u>26</u>
4 -	<u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	<u>27</u>
4 -	<u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	<u>27</u>
4 -	<u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>27</u>
4 -	<u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>27</u>
4 -	<u>7.Analisi estimativa.....</u>	<u>28</u>
4 -	<u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>28</u>
<u>5.</u>	<u>IDENTIFICAZIONE LOTTO 5.....</u>	<u>29</u>
5 -	<u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>30</u>
5 -	<u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>31</u>
5 -	<u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>32</u>
5 -	<u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	<u>33</u>
5 -	<u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	<u>33</u>
5 -	<u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	<u>33</u>
5 -	<u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>35</u>
5 -	<u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>35</u>
5 -	<u>7.Analisi estimativa.....</u>	<u>35</u>
5 -	<u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>36</u>
<u>6.</u>	<u>IDENTIFICAZIONE LOTTO 6.....</u>	<u>37</u>
6 -	<u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>38</u>
6 -	<u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>39</u>

6 - <u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	39
6 - <u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	39
6 - <u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	39
6 - <u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	40
6 - <u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	41
6 - <u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	41
6 - <u>7.Analisi estimativa.....</u>	41
6 - <u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	42
<u>7. IDENTIFICAZIONE LOTTO 7.....</u>	43
7 - <u>2.Inquadramento dell'immobile.....</u>	44
7 - <u>3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	45
7 - <u>4.Audit documentale e Due Diligence.....</u>	45
7 - <u>4.1 Rispondenza urbanistica.....</u>	45
7 - <u>4.2 Rispondenza catastale.....</u>	45
7 - <u>4.3 Verifica della titolarità e di Possesso.....</u>	46
7 - <u>5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	47
7 - <u>6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	47
7 - <u>7.Analisi estimativa.....</u>	47
7 - <u>8.Riepilogo dei valori di stima.....</u>	48
<u>8. Dichiarazione di rispondenza.....</u>	48
<u>9. Elenco della documentazione allegata alla Relazione.....</u>	49

**1 Identificazione del LOTTO N° 1**

Ubicazione. Comune di Calcinato via Palestro n° 39

Descrizione sintetica Unità a destinazione residenziale con area esterna comune con i sub 2 e 3 e unità a destinazione autorimessa.

## Identificativi catastali unità residenziale

Sez. NCT Foglio 41 particella 258 Sub 1 cat. A/2 cl 4^  
- Consistenza vani 9- Sup. catastale 162 mq - R.D. 488,05

## Quota di proprietà

100%

## Identificativi catastali autorimessa

Sez. NCT Foglio 41 particella 258 Sub 5 cat. C/6 cl 3^  
- Consistenza mq 41- Sup. catastale 47 mq - R.D. 63,52

## Quota di proprietà

100%

## Diritto di proprietà

Si

## Divisibilità dell'immobile

No

## Più probabile valore

€ 315.000,00

## Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

€ 290.000,00

**Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Immobile con buone caratteristiche in quanto porzione di villa singola con giardino circostante e zona semiperiferica ma le medesime qualità determinano un restringimento della potenziale domanda.

**Audit documentale e Due Diligence**

## Conformità edilizia

 No  Si se NO vedi pagina 9

## Conformità catastale

 No  Si se NO vedi pagina 9

## Conformità titolarità

 No  Si**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

## Immobile occupato

 No  Si se Si vedi pagina 9

## Spese condominiali arretrate

## Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

 No  Si

## Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

 No  Si**Limitazioni**

## Assunzioni limitative

 No  Si se Si vedi pagina 10

## Condizioni limitative

 No  Si se Si vedi pagina 10

## 1 - 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Calcinato
- Via Palestro, 39

Zona:

Semicentrale rispetto al centro storico del paese

Mappa geografica:

Fonte: <http://google maps>



Caratteristiche del sito:

Area a destinazione residenziale saturata

Condizioni disponibilità immobiliare:

Occupato

Destinazione immobiliare:

Unità ad uso residenziale con area esterna

Tipologia immobiliare:

Porzione di fabbricato

Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:

Fabbricato con struttura tradizionale muratura c.a..

Caratteristiche generali dell'immobile:

Agibile

Dimensione:

medio grande

Condominio

No

Caratteri domanda e offerta:

Privato sia per domanda che offerta

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per la tipologia e per l'attuale fase di mercato

Filtering:

Buona per la dimensioni e tipologia

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

### 1 - 3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### Descrizione degli immobili staggiati

Gli immobili oggetto di stima:

- sono ubicati in via Palestro n° 39 Calcinato (BS), la zona semiperiferica rispetto al centro del paese;
- è la porzione (al piano meno 6,00 metri rispetto la via Palestro per quanto riguarda l'unità residenziale e al piano 00 rispetto la via Palestro per quanto riguarda l'autorimessa) di un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su tre piani e con area esterna comune alle altre unità catastali oggetto di stima;

<u>Confini:</u> catastali dell'unità residenziale	Nord	Area verde comune posta a quota inferiore rispetto la via Palestro
	Sud	Area verde comune posta a quota inferiore rispetto la via Palestro
	Est	Area verde comune posta a quota inferiore rispetto la via Palestro
	Ovest	Controtierra

#### Consistenza:

La consistenza della superficie delle due unità sono stata desunta dalle tavole grafiche, dalle planimetrie catastali con controllo in sede di sopralluogo.

L'impianto termico risulta essere collegato alla stessa caldaia dell'impianto termico del sub. 2

Le superfici sono mq 150,00 per l'unità residenziale, mq 36,00 per il balcone, mq 700 per l'area esterna (comprensiva di passaggi pedonali e carrai), mq 30 per la cantina e caldaia e mq 41,00 per l'autorimessa

Superficie lorda Immobile residenziale con sup. perequata balcone, area comune, cantina

$150+36*0,2+700*0,1/3+30*0,25$  mq 188,00

Superficie Lorda Immobile autorimessa mq 47,00

Totale mq 235,00

#### Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta buone caratteristiche qualitative per la sua ubicazione e per la sua disposizione.

### 1 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

#### Legittimità edilizia – urbanistica

- L'immobile è stato costruito a seguito delle seguenti autorizzazioni

- 1) Licenza di costruzione reg. costruzioni n° 1716 del 1974
- 2) Concessione in variante prot.12604 del 1979
- 3) Concessione in variante prot.5604 del 1980
- 4) Concessione Edilizia per cinta e accessi n° 2766/2767 del 1980
- 5) Concessione Edilizia per muretto e cancellata n° 4563 del 1990

- L'immobile ha ottenuto il nulla osta condizionato a delle prescrizioni dei VVFF prot. 018230 del 1975;

- Il collaudo statico dell'immobile è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Brescia in data 31/07/1980 prot. 16973/75;

- In data 01 giugno 1983 il comune ha rilasciato il certificato di abitabilità per l'unità abitativa.

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili il giorno del sopralluogo effettuato in data 21 giugno 2021 con la presente

#### DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo è stato rilevato una diversa disposizione delle finestre nel locale autorimessa e ad una diversa posizione dei pilastri.

Tali irregolarità risultano comunque essere sanabili con un costo di circa € 1.000,00

#### Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 1

Cat. A/2 – classe 4<sup>^</sup> - Consistenza vani 9 – Sup. catastale 162 mq - R.D. 488,05

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 5

Cat. C/6 – classe 3<sup>^</sup> - Consistenza mq 41 – Sup. catastale 47 mq - R.D. 63,52

Diritto di proprietà:

Quota di proprietà

1000/1000

#### 1 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili il giorno del sopralluogo effettuato in data 21 giugno 2021 con la presente

#### DICHIARA

la NON CORRISPONDENZA delle schede catastali alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo è stato rilevato una diversa disposizione delle finestre nel locale autorimessa e ad una diversa posizione dei pilastri.

Tali irregolarità risultano comunque essere sanabili con un costo di circa € 500,00

#### 1 - 4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso

Gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] a seguito della costruzione di cui alle autorizzazioni elencate al punto 1 - 4.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

l'unità immobiliare risulta occupata dal sig. [REDACTED] e famiglia

L'Agenzia delle Entrate non ha comunicato la presenza di contratti di affitto, comodato, registrati a nome degli esecutati.

### 1-5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente

Non rilevati

### 1 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile in Calcinato è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo del 01 dicembre 2014 del Notaio ██████████ n° repertorio 107463/21389 Iscritto in data 02 dicembre 2014 R.P. n° 6700 RG n° 38629 (punto 24 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione);

### 1 - 7 Analisi estimativa

#### Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata è valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla completezza e veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta dei dati ricavati dalle planimetrie catastali, dalla documentazione messa a disposizione dal comune di Calcinato, dalle dichiarazioni trasmesse dall'Agenzia delle Entrate e dal sopralluogo;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

#### Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica il criterio comparazione per la valutazione immobiliare dei beni

**1 - 8 Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile in Calcinato identificato in mappa alla

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 1 cat. A/2 cl 4^

Valore commerciale residenza Mq 188,00 x 1.500,00 €/mq = € 282.000,00

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 5 cat. C/6 cl 3^

Valore commerciale autorimessa Mq 47,00 x 700,00 €/mq = € 32.900,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **315.000,00** diconsì euro trecentoquindicimila/00 (valore arrotondato per eccesso)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **290.000,00** diconsì euro duecentonovantamila/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2 Identificazione del LOTTO N° 2**

Ubicazione. Comune di Calcinato via Palestro n° 39  
 Descrizione sintetica Unità a destinazione residenziale con area esterna comune con i sub 1 e 3 e quota indivisa del 50% di autorimessa.

**Identificativi catastali unità residenziale**

Sez. NCT Foglio 41 particella 258 Sub 2 cat. A/2 cl 4^  
 - Consistenza vani 5,50 – Sup. catastale 113 mq - R.D. 298,25

Quota di proprietà

100%

**Identificativi catastali autorimessa**

Sez. NCT Foglio 41 particella 258 Sub 6 cat. C/6 cl 3^  
 - Consistenza mq 53 – Sup. catastale 61 mq - R.D. 82,12

Quota di proprietà

100%

Diritto di proprietà

Si

Divisibilità dell'immobile

No

Più probabile valore del lotto

€ 275.000,00

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

€ 250.000,00

**Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Immobile con buone caratteristiche in quanto porzione di villa singola con giardino circostante e zona semiperiferica ma le medesime qualità determinano un restringimento della potenziale domanda.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

 No  Si se NO vedi pagina 15

Conformità catastale

 No  Si se NO vedi pagina 15

Conformità titolarità

 No  Si**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

 No  Si se Si vedi pagina 15

Spese condominiali arretrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

 No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

 No  Si**Limitazioni**

Assunzioni limitative

 No  Si se Si vedi pagina 16

Condizioni limitative

 No  Si se Si vedi pagina 16

## 2 - 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Calcinato
- Via Palestro, 39

Zona:

Semicentrale rispetto al centro storico del paese

Mappa geografica:

Fonte: <http://google maps>



Caratteristiche del sito:

Area a destinazione residenziale saturata

Condizioni disponibilità immobiliare:

Occupato

Destinazione immobiliare:

Unità ad uso residenziale con area esterna comune

Tipologia immobiliare:

Porzione di di fabbricato

Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:

Fabbricato con struttura tradizionale muratura c.a..

Caratteristiche generali dell'immobile:

Agibile

Dimensione:

medio grande

Condominio

No

Caratteri domanda e offerta:

Privato sia per domanda che offerta

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per la tipologia e per l'attuale fase di mercato

Filtering:

Buona per la dimensioni e tipologia

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

## 2 - 3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### Descrizione degli immobili staggiti

Gli immobili oggetto di stima:

- sono ubicati in via Palestro n° 39 Calcinato (BS), la zona semiperiferica rispetto al centro del paese;
- è la porzione (al piano meno 3,00 metri rispetto la via Palestro per quanto riguarda l'unità residenziale e al piano 00 rispetto la via Palestro per quanto riguarda l'autorimessa) di un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su tre piani e con area esterna comune alle altre unità catastali oggetto di stima;

<u>Confini:</u> catastali dell'unità residenziale	Nord	Area verde comune posta a quota inferiore rispetto la via Palestro
	Sud	Area verde comune posta a quota inferiore rispetto la via Palestro
	Est	Area verde comune posta a quota inferiore rispetto la via Palestro
	Ovest	Controtterra

### Consistenza:

La consistenza della superficie delle unità residenziale è stata desunta dalle tavole grafiche e dalle planimetrie catastali con controllo in sede di sopralluogo.

Le superfici sono mq 100,00 per l'unità residenziale, mq 53,00 per il balcone, mq 700 per l'area esterna (comprensiva di passaggi pedonali e carrai), mq 30 per la cantina, mq 53,00 per l'autorimessa

Superficie Lorda Immobile residenziale e sup. perequata balcone, area esclusiva e comune, cantina

$100+53*0,2+700*0,1/2+30*0,25$  mq 153,10

Superficie Lorda Immobile autorimessa mq 61,00

Totale mq 214,10

### Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta caratteristiche qualitative per la sua ubicazione e per la sua disposizione.

## 2 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

### Legittimità edilizia – urbanistica

- L'immobile è stato costruito a seguito delle seguenti autorizzazioni

- 6) Licenza di costruzione reg. costruzioni n° 1716 del 1974
- 7) Concessione in variante prot.12604 del 1979
- 8) Concessione in variante prot.5604 del 1980
- 9) Concessione Edilizia per cinta e accessi n° 2766/2767 del 1980
- 10) Concessione Edilizia per muretto e cancellata n° 4563 del 1990

- L'immobile ha ottenuto il nulla osta condizionato a delle prescrizioni dei VVFF prot. 018230 del 1975;

- Il collaudo statico dell'immobile è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Brescia in data 31/07/1980 prot. 16973/7;

- In data 01 giugno 1983 il comune ha rilasciato il certificato di abitabilità per l'unità abitativa.

## 2 - 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Rimuovere filigrana ora

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili il giorno del sopralluogo effettuato in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo è stato rilevato una diversa disposizione delle finestre nel locale autorimessa e ad una diversa posizione dei pilastri.

Tali irregolarità risultano comunque essere sanabili con un costo di circa € 1.000,00

Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 2

Cat. A/2 – classe 4<sup>^</sup> - Consistenza vani 5,5 – Sup. catastale 113 mq - R.D. 298,25

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 6

Cat. C/6 – classe 3<sup>^</sup> - Consistenza mq 53 – Sup. catastale 61 mq - R.D. 82,12

Diritto di proprietà:

Quota di proprietà

1000/1000

## 2 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili il giorno del sopralluogo effettuato in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

la NON CORRISPONDENZA delle schede catastali alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo è stato rilevato una diversa disposizione delle finestre nel locale autorimessa e ad una diversa posizione dei pilastri.

Tali irregolarità risultano comunque essere sanabili con un costo di circa € 500,00

## 2 - 4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso

Gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] a seguito della costruzione di cui alle autorizzazioni elencate al punto 2 - 4.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato e familiari

L'Agenzia delle Entrate non ha comunicato la presenza di contratti di affitto, comodato, registrati a nome degli esecutati

## 2 - 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente

Non rilevati

## 2 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile in Calcinato è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo del 01 dicembre 2014 del Notaio ██████████ n° repertorio 107463/21389 Iscritto in data 02 dicembre 2014 R.P. n° 6700 RG n° 38629 (punto 24 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione);

## 2 - 7 Analisi estimativa

### Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla completezza e veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta dei dati ricavati dalle planimetrie catastali, dalla documentazione messa a disposizione dal comune di Calcinato, dalle dichiarazioni trasmesse dall'Agenzia delle Entrate e dal sopralluogo;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

### Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

### Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica il criterio comparazione per la valutazione immobiliare dei beni

**2 - 8 Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile in Calcinato identificato in mappa alla

Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258876 – sub 2 cat. A/2 cl 4^

Valore commerciale residenza Mq 153,10 x 1.500,00 €/mq = € 229.650,00

- Sezione NCT – Foglio 41 – Particella 258 – sub 6 cat. C/6 cl 3^

Valore commerciale autorimessa Mq 61,00 x 700,00 €/mq = € 42.700,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **275.000,00** diconsì Euro duecentosettantacinquemila/00 (valore arrotondato per eccesso)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **250.000,00** diconsì Euro duecentocinquantamila/00.

**3 Identificazione del LOTTO N° 3**

Descrizione sintetica	Bosco misto incolto inserito in zona di terreni agricoli		
Ubicazione.	Comune di Lonato _		
Identificativi catastali	Foglio 60	particella 68	Qual. Pasc. Cespug. cl U sup. 32.210,00 R.D. 16,64 RA 8,32
Quota di proprietà	4872 / 25200	[REDACTED]	
	20328 / 25200	[REDACTED]	
Diritto di proprietà	Si		
Divisibilità dell'immobile	Si		
Più probabile valore in libero mercato	€	160.000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€	160.000,00	

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Immobile facilmente commerciabile in quanto bosco misto incolto inserito in zona di terreni agricoli

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	non necessario
Conformità catastale	non necessario
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 21
Spese condominiali arretrate	non necessario
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 22
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 22

## 3 -2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

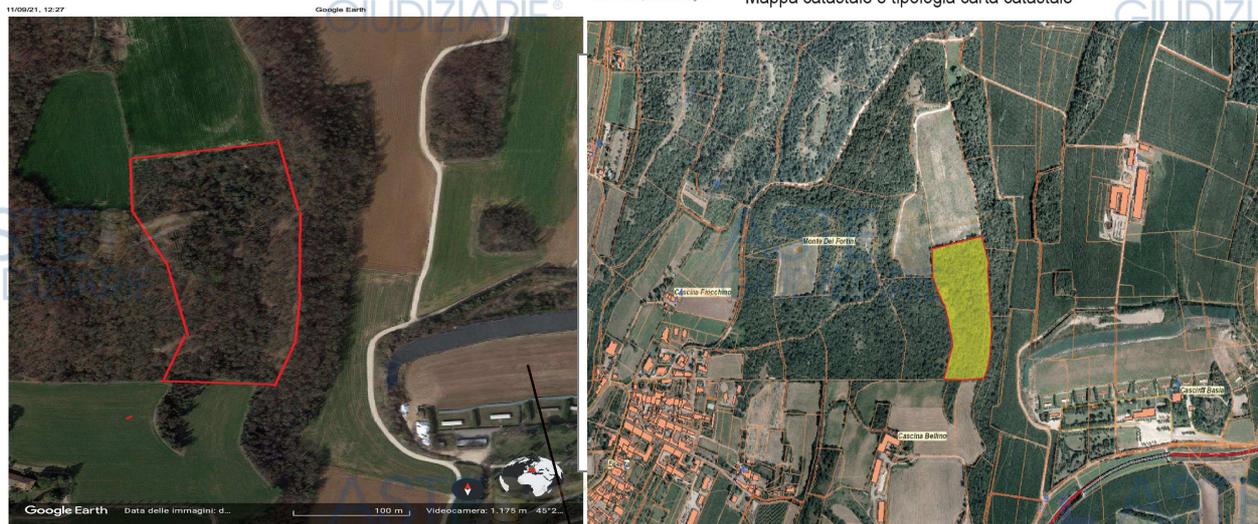
Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Lonato

Zona:

Periferica rispetto al centro storico del paese

Mappa ortofoto:



TIRO A VOLO - TRAP CONCAVERDE

MAPPALE 68 - CONFINI DA VERIFICARE

<https://earth.google.com/web/search/Lonato,+B+S/@45.4100018,10.49318883,147.32918273a,1027.63867311d,36yOh,0L0r/data=!CigiJp0kCYR...>

Fonte: [Google Earth](#)

Fonte: [mappe Provincia di Brescia](#)

Caratteristiche del sito:

Bosco misto incolto inserito in zona di terreni agricoli

Condizioni disponibilità immobiliare:

Affittato

Destinazione immobiliare:

Agricola

Tipologia immobiliare:

Area

Dimensione:

medio

Caratteri domanda e offerta:

Privato sia per domanda che offerta

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per la tipologia e l'ubicazione

Filtering:

Buona in quanto area agricola minima per l'ubicazione

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

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

Descrizione degli immobili staggiti

Bosco misto incolto inserito in zona di terreni agricoli

Confini: catastali dell'unità immobiliare

Est -Sud – Ovest - Nord Area Altra proprietà

Consistenza:

Superficie desunta dalle visure catastali mq 32.210,00

Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta la caratteristica qualitativa di avere dimensioni medio-piccole e di essere bosco misto incolto inserito in zona di terreni agricoli.

### 3 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

non necessaria

Situazione urbanistica

Il comune di Lonato ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva che la classificazione del lotto è: Area Boscata di Salvaguardia con classe di sensibilità paesaggistica alta.

#### 3 - 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, con la presente

DICHIARA

l'assenza di schede catastali

Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

Foglio 16 particella 68 Qual. Pascolo cespug. cl U sup. 32.210,00 R.D. 16,64 RA 8,32

Diritto di proprietà:

Quota di proprietà

██████████ 4.872 / 25200

██████████ 20.328 / 25200

#### 3 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, con la presente

DICHIARA

l'assenza di schede catastali

### 3 - 4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso

Rimuovere filigrana ora

Gli immobili sono pervenuti ai sigg. [REDACTED] con:

- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 75/252 del 05 settembre 1997, Trascritto in data 30 settembre 1999 R.P. n° 24977 R.G, n° 37086 (punto 2 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 21 settembre 1999 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 97126, Trascritto in data 13 luglio 2006 R.P. n° 22287 R.G, n° 34584 (punto 5 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7191, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5514 R.G, n° 10607 (punto 6 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7192, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5515 R.G, n° 10608 (punto 7 allegato 6 – Ispezioni )
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 02 gennaio 2001 n° di Repertorio 12496 Trascritto in data 27 febbraio 2001 R.P. n° 4788 RG n° 7163 (punto 8 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 99/261 del 07 gennaio 2002 Trascritto in data 05 febbraio 2002 R.P. n° 3296 R.G, n° 4940 (punto 9 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 30 novembre 2006 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 22071, Trascritto in data 29 dicembre 2006 R.P. n° 40813 R.G, n° 71046 (punto 11 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 10 maggio 2007 R.P. n° 15660 R.G, n° 26416 (punto 13 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 24 maggio 2007 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 22611, Trascritto in data 09 giugno 2007 R.P. n° 19366 R.G, n° 33264 (punto 14 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Agenzia Delle Entrate di Montichiari n° repertorio 85/280 del 30 aprile 2007 Trascritto in data 20 ottobre 2007 R.P. n° 32785 R.G, n° 57710 (punto 15 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 20 agosto 2008 R.P. n° 24965 R.G n° 40362 (punto 17 allegato 6 – Ispezioni ).
- Domanda Giudiziale, Riscatto Immobili Pubblico Ufficiale Tribunale del 09 settembre 2008 n° di Repertorio 6324/2008 Trascritto in data 02 ottobre 2008 R.P. n° 27156 RG n° 45166 (punto 18 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Giudiziario, Sentenza Divisione Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia del 10 maggio 2006 n° di Repertorio 2589 Trascritto in data 19 maggio 2015 R.P. n° 10805 RG n° 16426 (punto 26 allegato 6 – Ispezioni ).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato la presenza di contratti di affitto registrato nel quale si rileva che il fondo agricolo è stato affittato dagli esecutati alla sig.ra [REDACTED] con contratto di affitto (stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82) stipulato in data 21/01/2015 e registrato in data 20 febbraio 2015 Serie 3T n° 1069. Il contratto ha la durata di anni quindici con scadenza il 20/01/2030 senza rinnovo tacito. Il canone d'affitto è stato stabilito in € 5.000,00 (cinquemila/00) annui da versarsi in due rate.

**3 - 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente**

Non rilevati

**3 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione).

**3 - 7 Analisi estimativa**Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta dei dati ricavati dalle planimetrie catastali e da quanto rilevato in sede di sopralluogo;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica il criterio comparazione per la valutazione immobiliare dei beni

**3 - 8 Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile in Lonato identificato in mappa alla

- Foglio 60    particella 68    Qual. Pascolo cespug.    cl U    sup. 32.210,00    R.D. 16,64    RA 8,32

Valore commerciale                      Mq 32.210,00 x 5,00 €/mq = € 161.050,00

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 160.000,00 diconsì Euro centosessantamila/00 (valore arrotondato per difetto)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 160.000,00 diconsì Euro centosessantamila/00 (valore arrotondato per difetto).

**4 Identificazione del LOTTO N° 4**

Ubicazione. Comune di Rezzato via Petrarca n° 22  
 Descrizione sintetica Unità a destinazione residenziale con area esterna esclusiva  
 Identificativi catastali Sez. NCT Foglio 19 particella 218 Sub 1 cat. A/3 cl 2^  
 - Consistenza vani 7,50 – Sup. catastale 205 mq - R.D. 224,66  
 Graffato con Foglio 19 particella 302 e part. 304

Quota di proprietà

3/6

1/6

1/6

1/6

Diritto di proprietà

Si

Divisibilità dell'immobile

No

Più probabile valore in libero mercato

€ 105.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 95.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile difficilmente commerciabile in quanto relativo ad una quota e non all'intero.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

 No  Si se NO vedi pagina

Conformità catastale

 No  Si se NO vedi pagina

Conformità titolarità

 No  Si**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

 No  Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

 No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

 No  Si**Limitazioni**

Assunzioni limitative

 No  Si se Si vedi pagina 28

Condizioni limitative

 No  Si se Si vedi pagina 28

## 4 - 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Rezzato
- Via Francesco Petrarca, 22

Zona:

semiperiferica rispetto al centro storico del paese ma comunque all'interno del nucleo residenziale posto tra la tangenziale sud e la via Giuseppe Mazzini

Mappa geografica:

Fonte: <http://google maps>



Caratteristiche del sito:

Area a destinazione residenziale

Condizioni disponibilità immobiliare:

Libero

Destinazione immobiliare:

Unità ad uso residenziale con cantina e area esterna

Tipologia immobiliare:

Porzione di di fabbricato

Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:

Fabbricato con struttura tradizionale muratura c.a..

Caratteristiche generali dell'immobile:

Impianti da adeguare

Dimensione:

medio

Condominio

No

Caratteri domanda e offerta:

Privato sia per domanda che offerta

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per l'attuale fase di mercato

Filtering:

Minima per per la parziale quota di proprietà

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

### 4 - 3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### Descrizione degli immobili staggiati

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Via Francesco Petrarca, 22 Comune di Rezzato (BS), la zona semiperiferica rispetto al centro storico del paese.

Sono la porzione di un fabbricato a destinazione residenziale al piano terra, cantina al piano interrato e con area esclusiva esterna, ed attualmente i locali risultano inutilizzati.

Gli impianti risultano non conformi mentre l'insieme della struttura necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Confini: catastali dell'unità residenziale

Nord	Area verde di altra proprietà immobiliare
Sud	Area verde di altra proprietà immobiliare
Est	Via Francesco Petrarca
Ovest	Area verde di altra proprietà immobiliare

#### Consistenza:

La consistenza della superficie delle unità residenziale è stata desunta dalle planimetrie catastali con controllo in sede di sopralluogo.

Le superfici sono mq 150,00 per l'unità residenziale, mq 10,00 per il portico ingresso, mq 150 per l'area esterna (comprensiva di passaggi pedonali e carrai), mq 45 per la cantina

Superficie Lorda Immobile residenziale e sup. perequata balcone, area esclusiva e comune, cantina

$150+10*0,2+150*0,1+45*0,25$	mq	178,25
Totale	mq	178,25

#### Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta caratteristiche qualitative per la sua ubicazione e per la sua disposizione.

### 4 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

#### Legittimità edilizia – urbanistica

Il Comune di Rezzato con propria lettera ha dichiarato che l'immobile è stato edificato antecedentemente all'anno 1967 e che successivamente non sono state rilasciati titoli edilizi a nome dei proprietari

#### Situazione urbanistica

non necessaria

#### 4 - 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione alla costruzione e ai titoli abilitativi

#### Rispondenza catastale

Identificativi catastali	Sez. NCT	Foglio 19	particella 218	Sub 1	cat. A/3	cl 2 <sup>^</sup>
	- Consistenza vani	7,50	- Sup. catastale	205 mq	- R.D.	224,66
	Graffato con	Foglio 19	particella 302	e part.	304	

Quota di proprietà

3/6

1/6

1/6

1/6

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**4 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale**

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

la corrispondenza delle schede catastali alla costruzione

**4 - 4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso**

Gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED]

- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 34/288 del 13 maggio 2009, Trascritto in data 07 luglio 2009 R.P. n° 17202 R.G. n° 28633 (punto 19 allegato 6 – Ispezioni ).
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia del 31 luglio 2009 n° di Repertorio 8439/2009 Trascritto in data 19 agosto 2009 R.P. n° 22428 RG n° 37165 (punto 20 allegato 6 – Ispezioni ).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Gli immobili risultano liberi

L'Agenzia delle Entrate non ha comunicato la presenza di contratti di affitto, comodato, registrati a nome degli esecutati

**4 - 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente**

Non rilevati

**4 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione).

#### 4 -7 Analisi estimativa

##### Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta dei dati ricavati dalle planimetrie catastali, dalla documentazione messa a disposizione dal comune di Rezzato, dalle dichiarazioni trasmesse dall'Agenzia delle Entrate e dal sopralluogo;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

##### Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

##### Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica per la valutazione immobiliare il criterio della comparazione a dei beni simili.

#### 4 - 8 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile in Rezzato identificato in mappa alla

Sez. NCT Foglio 19 particella 218 Sub 1 cat. A/3 cl 2^ Consistenza vani 7,50  
Sup. catastale 205 mq - R.D. 224,66 Graffato con Foglio 19 particella 302 e part. 304

Valore commerciale dell'intero  $Mq 178,25 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 213,900,00$

Valore commerciale della quota di un mezzo  $\text{€ } 213,900,00 / 2 = \text{€ } 106.950,00$

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 105.000,00** diconsi Euro centocinquemila/00 (valore arrotondato per difetto)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 95.000,00** diconsi Euro novantacinquemila/00. (valore arrotondato per difetto)

**5 Identificazione del LOTTO N° 5**

Ubicazione.	Comune di Montichiari via Campagnoli					
Descrizione sintetica	Unità immobiliari utilizzate per attività ristorazione, l'attività di lavorazione carni, l'attività di allevamento e Unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione progettuale ad attività di Agriturismo					
Identificativi catastali	Sez. NCT	Foglio 16	particella 69	Sub 1	cat. D/7	R.D. 4.314,32
	Sez. NCT	Foglio 16	particella 69	Sub 2	In corso di costruzione	
	Sez. NCT	Foglio 16	particella 69	Sub 3	Corte comune B.C.N.C.	
Quota di proprietà	100%	[REDACTED]				
Diritto di proprietà	Si					
Divisibilità dell'immobile	No					
Più probabile valore in libero mercato				€	920.000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata				€	800.000,00	

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il sottoscritto ritiene che gli immobili hanno una scarsa commerciabilità in quanto:

- le strutture e gli impianti delle unità immobiliari risultano sottodimensionate e necessitano di interventi edilizi in particolare le strutture utilizzate per l'attività di allevamento;
- la struttura utilizzata come lavorazioni carni presenta alcune criticità igienico-sanitarie;
- la struttura utilizzata come stalla per allevamento animali, presenta alcune criticità sanitarie;
- l'unità immobiliare in corso di costruzione potrà essere utilizzata come Agriturismo solo se l'imprenditore agricolo dimostra che il lavoro agricolo è prevalente rispetto a quello agrituristico e se dimostra di avere i requisiti dettati dalla normativa vigente nazionale e regionale..

**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  No  Si se No vedi pagina 33
- Conformità catastale  No  Si se No vedi pagina 33
- Conformità titolarità  No  Si

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

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 33
- Spese condominiali arretrate  No  Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 35
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 35

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 35
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 35

## 5 - 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Montichiari, Via Campagnoli,

Zona:

Agricola periferica

Mappa geografica:



Fonte: <http://google maps>

Fonte: [mappe Provincia di Brescia](#)

Caratteristiche del sito:

Area Agricola

Condizioni disponibilità immobiliare:

Occupata

Destinazione immobiliare:

Unità ad uso agricolo \_

Tipologia immobiliare:

Fabbricati in ambito agricolo

Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:

Fabbricato con struttura tradizionale muratura

Caratteristiche generali degli immobili:

Corpo A, B, C agibile Corpo D in corso di costruzione

Dimensione:

medio-grande

Condominio

No

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per la tipologia de per la fase del mercato

Filtering:

Scarsa per l'ubicazione, per la tipologia

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

### 5 - 3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### Descrizione degli immobili staggiti

Gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Montichiari (BS) in via Campagnoli, zona periferica del comune.

Gli immobili sono costituiti da 5 unità staccati aventi diverse destinazioni d'uso disposti su un'area di pertinenza avente una superficie di circa 9.000,00 mq. L'area risulta essere in parte area di cantiere e per la restante area sterrata

9/9/2021

Google Earth



<https://earth.google.com/web/search/+montichiari+via+campagnoli/@45.43607508,10.40195396,120.39496267a,138.94245357d,35y,-122.26437692h,44.99633764l,0r/data=CoYBGiwSVgoIMHg0NzgxOTgwMzE1N...> 1/1

Con riferimento allo schema di cui sopra abbiamo:

1) una unità (corpo A, corpo B, corpo C1) con struttura portante in muratura, copertura con struttura in metallo e lastre di sandwich e con manto in coppi, utilizzata per attività di bar e ristorazione (corpo A), per l'attività di lavorazione carni (corpo B) e per l'attività di allevamento (corpo C1).

Il sottoscritto ritiene che nel corpo A, nella stagione estiva e in quella invernale non possa essere garantito il benessere fisico in quanto le murature presentano uno scarso isolamento termico e l'impianto termico e di climatizzazione risultano sottodimensionati, mentre nel corpo C1, utilizzato per allevamento di animali sono presenti criticità strutturali, impiantistiche e sanitarie.

2) Una unità (corpo C2) con struttura portante in muratura copertura in lastre di lamiera utilizzata per attività di allevamento. In tale unità sono presenti criticità strutturali, impiantistiche e sanitarie.

3) Una unità (corpo D) in corso di costruzione con impianti, pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature e finiture ancora da eseguire. Nel calcolo della consistenza la superficie dell'interrato e del portico viene ragguagliata.

4) Una unità (corpo E) costituita da prefabbricato utilizzato come deposito e attività varie;

5) Una unità (corpo F) costituita da struttura in metallo con copertura con struttura in metallo e lastre di sandwich utilizzata come tettoia riparo cavalli e stoccaggio alimenti per animali.

Il sottoscritto ritiene che la costruzione del corpo F non sia stato autorizzato.

Il giorno del sopralluogo sono inoltre stati rinvenuti due impianti fotovoltaici sugli immobili (corpo B e corpo D) di cui uno (corpo B) il sig. [REDACTED] ha dichiarato funzionante e collegato. il sottoscritto non ha potuto visionare i contratti di cessione dell'energia dei suddetti impianti e non ha eseguito nessun accesso alle coperture (per mancanza di sistemi di sicurezza) per verificare lo stato dei pannelli fotovoltaici.

Confini: catastali dell'unità residenziale

Nord	Area agricola, altra proprietà in parte
Sud	Strada via Campagnoli
Est	Area Agricola altra proprietà
Ovest	Area agricola stessa proprietà

Consistenza:

La consistenza della superficie delle unità residenziale è stata desunta dalle tavole grafiche e dalle planimetrie catastali e controllo in sede di sopralluogo,

Le superfici sono

1) Unità (corpo A)	mq	135,00
2) Unità (corpo B)	mq	200,00
3) Unità (corpo C1)	mq	340,00
4) Unità (corpo C2)	mq	180,00
5) Unità (corpo D)	mq	1.350,00 - struttura non ultimata
6) Unità (corpo E)	mq	10,00 - Box prefabbricato
7) Unità (corpo F)	mq	50,00 - Portico

Caratteristiche qualitative:

L'immobile non presenta caratteristiche qualitative particolari.

#### 5 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

- L'immobile di cui al corpo D è stato costruito a seguito delle seguenti autorizzazioni

- 1) Permesso di costruire n° 83 del 07/07/2008
- 2) Permesso di costruire n° 200 del 29/12/2010 (Variante)
- 3) Permesso di costruire n° 125 del 13/07/2012 (Variante)
- 4) Permesso di costruire n° 82 del 2014

- Il collaudo statico dell'immobile è stato depositato all'ufficio tecnico del Comune di Montichiari in data 19/11/2012 n° 12/2021 di posizione ;

- In data 16 ottobre 2013 il comune ha rilasciato il certificato di abitabilità parziale.

Situazione urbanistica

Il comune di Montichiari ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva che la classificazione del lotto è: Zona E1 – Agricola produttiva

#### 5 - 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo è stato rilevato la presenza di un fabbricato indicato con la dicitura corpo F e l'assenza di fabbricato classificato depositato nelle schede catastali.

Tali irregolarità risultano comunque essere sanabili con un costo di circa € 2.000,00

#### Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

- Sezione NCT – Foglio 16 – Particella 69 – sub 1  
Cat. D/7 – classe - Consistenza vani – Sup. catastale mq - R.D. 4.314,32

Diritto di proprietà:	Quota di proprietà
██████████	1000/1000

#### 5 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARARE

la NON CORRISPONDENZA delle schede catastali alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo è stato rilevato una diversa disposizione delle finestre nel corpo A e B ed è stata rilevata la presenza di un fabbricato indicato con la dicitura corpo F e l'assenza di fabbricato classificato depositato nelle schede catastali.

Tali irregolarità risultano comunque essere sanabili con un costo di circa € 1,500,00

#### 5 - 4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso

Gli immobili sono pervenuti al sig. ██████████ con:

- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 75/252 del 05 settembre 1997, Trascritto in data 30 settembre 1999 R.P. n° 24977 R.G, n° 37086 (punto 2 allegato 6 – Ispezioni );

- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 21 settembre 1999 del Notaio ██████████ n° repertorio 97126, Trascritto in data 13 luglio 2006 R.P. n° 22287 R.G, n° 34584 (punto 5 allegato 6 – Ispezioni ).

- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7191, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5514 R.G, n° 10607 (punto 6 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7192, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5515 R.G, n° 10608 (punto 7 allegato 6 – Ispezioni )
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 02 gennaio 2001 n° di Repertorio 12496 Trascritto in data 27 febbraio 2001 R.P. n° 4788 RG n° 7163 (punto 8 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 99/261 del 07 gennaio 2002 Trascritto in data 05 febbraio 2002 R.P. n° 3296 R.G, n° 4940 (punto 9 allegato 6 – Ispezioni );
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 04 agosto 2006 n° di Repertorio 8141 Trascritto in data 11 novembre 2006 R.P. n° 34323 RG n° 60083 (punto 10 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 30 novembre 2006 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 22071, Trascritto in data 29 dicembre 2006 R.P. n° 40813 R.G, n° 71046 (punto 11 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 10 maggio 2007 R.P. n° 15660 R.G, n° 26416 (punto 13 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 28 febbraio 2008 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 23303, Trascritto in data 18 marzo 2008 R.P. n° 7913 R.G, n° 12808 (punto 16 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 20 agosto 2008 R.P. n° 24965 R.G n° 40362 (punto 17 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Costituzione diritti reali a titolo oneroso del 10 maggio 2010 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 100478, Trascritto in data 21 maggio 2010 R.P. n° 12210 R.G, n° 21330 (punto 22 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Giudiziario, Sentenza Divisione Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia del 10 maggio 2006 n° di Repertorio 2589 Trascritto in data 19 maggio 2015 R.P. n° 10805 RG n° 16426 (punto 26 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità, del 30 novembre 2006 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 22071 Trascritto in data 03 novembre 2017 R.P. n° 29541 R.G, n° 48685 (punto 28 allegato 6 – Ispezioni );
- Permesso di costruire n° 83 del 07/07/2008, Pdc n° 200 del 29/12/2010; Pdc n° 125 del 13/07/2012

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato la presenza di contratti di affitto registrato nel quale si rileva che il il fondo agricolo è stato affittato dagli esecutati alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], con contratto di affitto (stipulato a mezzo di accordo ai

sensi dell'art. 45 della legge 203/82) stipulato in data 21/01/2015 e registrato in data 20 febbraio 2015 Serie 3T n° 1069. Il contratto ha la durata di anni quindici con scadenza il 20/01/2030 senza rinnovo tacito. Il canone d'affitto è stato stabilito in € 5.000,00 (cinquemila/00) annui da versarsi in due rate.

In sede di sopralluogo si è rilevato che gli immobili sono utilizzati da sig. Desenzani Lorenzo

#### **5 - 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente**

Con Certificazione autenticata dal Dott. Angelo Vanoli notaio in Montichiari la Società agricola fratelli Desenzani s.s. intestataria dei permessi di costruire del corpo D si impegna ad utilizzare l'immobile (corpo D) anche in futuro esclusivamente per le necessità agricole dell'azienda rurale.

#### **5 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 20 luglio 2012 del del Notaio [REDACTED] n° repertorio 104469, Iscritto in data 25 luglio 2012 R.P. n° 4478 R.G. n° 26547 (punto 23 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 22 marzo 2017 n° repertorio 3324/2017 Trascritto in data 14 aprile 2017 R.P. n° 10240 RG n° 16850 (punto 27 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione).

#### **5 -7 Analisi estimativa**

##### Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta dei dati ricavati dalle planimetrie catastali, dalla documentazione messa a disposizione dal comune di Montichiari, dalle dichiarazioni trasmesse dall'Agenzia delle Entrate e dal sopralluogo;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

##### Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica il criterio comparazione per la valutazione immobiliare dei beni per quanto riguarda i corpi A, B, C1, C2, F, mentre applica il criterio del costo di costruzione per il corpo D e il criterio del costo per il corpo E.

**5 - 8 Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile in Montichiari  
identificato in mappa alla

Sez. NCT Foglio 16 particella 69 Sub 1 cat. D/7 R.D. 4.314,32

Valore commerciale

Unità (corpo A	mq	135,00			
Unità (corpo B	mq	200,00			
Unità (corpo C1	mq	340,00			
Unità (corpo C2	mq	180,00			
Unità (corpo D	mq	1.350,00	- struttura non ultimata		
Unità (corpo E	mq	10,00	- Box prefabbricato		
Unità (corpo F	mq	100,00	- Portico		
Unità (corpo A	mq	135,00	x € 700,00/mq	= €	94.500,00
Unità (corpo B	mq	200,00	x € 500,00/mq	= €	100.000,00
Unità (corpo C1	mq	340,00	x € 200,00/mq	= €	68.000,00
Unità (corpo C2	mq	180,00	x € 200,00/mq	= €	36.000,00
Unità (corpo D	mq	1.350,00	x € 400,00/mq	= €	540.000,00
Unità (corpo E	mq	10,00	x € 100,00/mq	= €	1.000,00
Unità (corpo F	mq	50,00	x € 100,00/mq	= €	50.000,00
Impianti fotovoltaici corpo B e D (stima solo valore pannelli)				= €	20.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **920.000,00** diconsì Euro novecentoventiamila/00 (valore arrotondato per eccesso)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **800.000,00** diconsì Euro ottocentomila/00.

**6 Identificazione del LOTTO N° 6**

Ubicazione. Comune di Montichiari via Campagnoli n° \_\_\_\_\_  
 Descrizione sintetica Terreno agricolo  
 Identificativi catastali Foglio 16 particella 67 Qualità: Sem Irr. – cl 2 Sup. 6.755,00 mq  
 R.D. 54,07 – R.A. 47,10

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Si

Divisibilità dell'immobile Si

Più probabile valore in libero mercato € 100.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 100.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile facilmente commerciabile in quanto area agricola.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia non necessario

Conformità catastale non necessario

Conformità titolarità  No  Si

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 40

Spese condominiali arretrate non necessario

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si destinazione d'uso agricolo

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 41

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 41

## 6 - 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

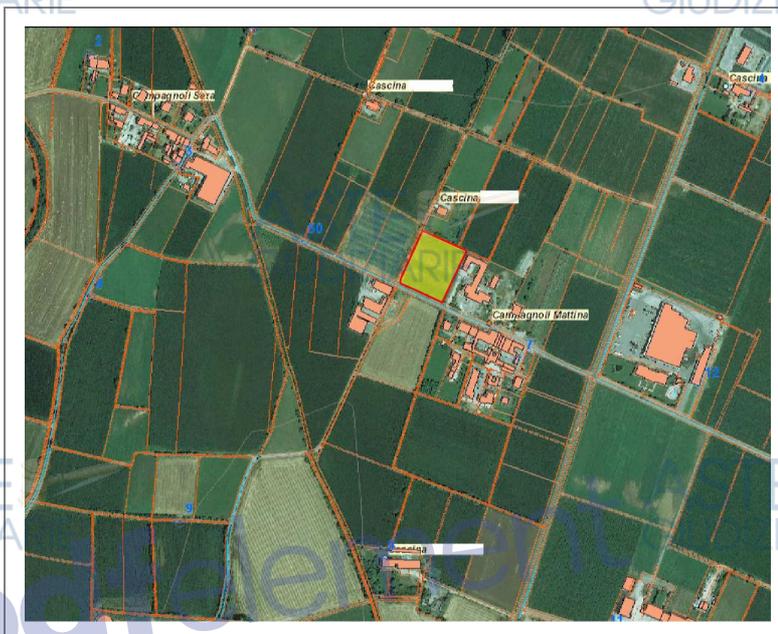
- Provincia di Brescia
- Comune di Montichiari
- Via Campagnoli,

Zona:

Agricola periferica

Mappa geografica:

Fonte: <http://google maps>



Caratteristiche del sito:

Area agricola

Condizioni disponibilità immobiliare:

Affittato

Destinazione immobiliare:

Area agricola

Tipologia immobiliare:

Area

Dimensione:

Medio-Piccola

Caratteri domanda e offerta:

Privato sia per domanda che offerta

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per la tipologia e l'ubicazione

Filtering:

Buona in quanto area agricola minima per l'ubicazione

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

### 6 - 3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### Descrizione degli immobili staggiati

L'immobile oggetto di stima è un'area agricola ubicata nel Comune di Montichiari (BS) in via Campagnoli, zona periferica del comune

Confini: catastali dell'unità residenziale Nord, ovest Area agricola altra proprietà  
Sud Strada via Campagnoli  
Est Area con fabbricati - mappale 69 oggetto di stima

#### Consistenza:

Superficie desunta dalle visure catastali mq 6.755,00

#### Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta la caratteristica qualitativa di avere dimensioni medio-piccole

### 6 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica non necessaria

#### Situazione urbanistica

Il comune di Montichiari ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva che la classificazione del lotto è: Zona E1 – Agricola produttiva

#### 6 - 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

che sull'area non sono presenti strutture edilizie

#### Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

- Sez. NCT – Fg 16 – Part 67 - Qualità: Sem Irr. – cl 2 - Sup. 6.755,00 mq - R.D. 54,07 – R.A. 47,10

Diritto di proprietà: Quota di proprietà  
1000/1000

#### 6 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

l'assenza di schede catastali

Gli immobili sono pervenuti al sig. Desenzani Giuseppe con:

- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 75/252 del 05 settembre 1997, Trascritto in data 30 settembre 1999 R.P. n° 24977 R.G, n° 37086 (punto 2 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 21 settembre 1999 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 97126, Trascritto in data 13 luglio 2006 R.P. n° 22287 R.G, n° 34584 (punto 5 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7191, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5514 R.G, n° 10607 (punto 6 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7192, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5515 R.G, n° 10608 (punto 7 allegato 6 – Ispezioni )
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 02 gennaio 2001 n° di Repertorio 12496 Trascritto in data 27 febbraio 2001 R.P. n° 4788 RG n° 7163 (punto 8 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 99/261 del 07 gennaio 2002 Trascritto in data 05 febbraio 2002 R.P. n° 3296 R.G, n° 4940 (punto 9 allegato 6 – Ispezioni );
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 04 agosto 2006 n° di Repertorio 8141 Trascritto in data 11 novembre 2006 R.P. n° 34323 RG n° 60083 (punto 10 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 30 novembre 2006 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 22071, Trascritto in data 29 dicembre 2006 R.P. n° 40813 R.G, n° 71046 (punto 11 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 10 maggio 2007 R.P. n° 15660 R.G, n° 26416 (punto 13 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 28 febbraio 2008 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 23303, Trascritto in data 18 marzo 2008 R.P. n° 7913 R.G, n° 12808 (punto 16 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 20 agosto 2008 R.P. n° 24965 R.G n° 40362 (punto 17 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Costituzione diritti reali a titolo oneroso del 10 maggio 2010 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 100478, Trascritto in data 21 maggio 2010 R.P. n° 12210 R.G, n° 21330 (punto 22 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Giudiziario, Sentenza Divisione Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia del 10 maggio 2006 n° di Repertorio 2589 Trascritto in data 19 maggio 2015 R.P. n° 10805 RG n° 16426 (punto 26 allegato 6 – Ispezioni );

- Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità, del 30 novembre 2006 del Notaio [REDACTED] n° [REDACTED] repertorio 22071 Trascritto in data 03 novembre 2017 R.P. n° 29541 R.G, n° 48685 (punto 28 allegato 6 – Ispezioni );

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato la presenza di contratti di affitto registrato nel quale si rileva che il il fondo agricolo è stato affittato dagli esecutati alla [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di affitto (stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82) stipulato in data 21/01/2015 e registrato in data 20 febbraio 2015 Serie 3T n° 1069. Il contratto ha la durata di anni quindici con scadenza il 20/01/2030 senza rinnovo tacito. Il canone d'affitto è stato stabilito in € 5.000,00 (cinquemila/00) annui da versarsi in due rate.

#### **6 - 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente**

Non rilevati

#### **6 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 20 luglio 2012 del del Notaio [REDACTED] n° [REDACTED] repertorio 104469, Iscritto in data 25 luglio 2012 R.P. n° 4478 R.G, n° 26547 (punto 23 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 22 marzo 2017 n° repertorio 3324/2017 Trascritto in data 14 aprile 2017 R.P. n° 10240 RG n° 16850 (punto 27 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione).

#### **6 -7 Analisi estimativa**

##### Assunzioni e Condizioni limitative

4. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
5. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
6. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta:
  - dei dati ricavati dalle planimetrie catastali;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica il criterio comparazione per la valutazione immobiliare dei beni

**6 - 8 Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile in Montichiari identificato in mappa alla

- Sezione NCT – Foglio 16 – Particella 67 - Qualità: Sem. Irr. – classe 2 - Sup. 6.755,00 mq -  
R.D. 54,07 – R.A. 47,10

Valore commerciale                      Mq 6.755,00 x 15,00 €/mq = € 101.325,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **100.000,00** diconsi Euro centomila/00 (valore arrotondato per difetto)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **100.000,00** diconsi Euro centomila/00



**7 Identificazione del LOTTO N° 7**

Ubicazione.	Comune di Montichiari via Campagnoli n° _____		
Descrizione sintetica	Terreno agricolo		
Identificativi catastali	Foglio 16 R.D. 107,01	particella 70 RA 85,61	Qual. Sem. Irr. Arb cl 2 sup. 11.840,00
Quota di proprietà	100%	[REDACTED]	
Diritto di proprietà	Si		
Divisibilità dell'immobile	No		
Più probabile valore in libero mercato	€	170.000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€	170.000,00	

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Immobile facilmente commerciabile in quanto area agricola.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	non necessario
Conformità catastale	non necessario
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 46
Spese condominiali arretrate	non necessario
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si destinazione d'uso agricolo

**Limitazioni**

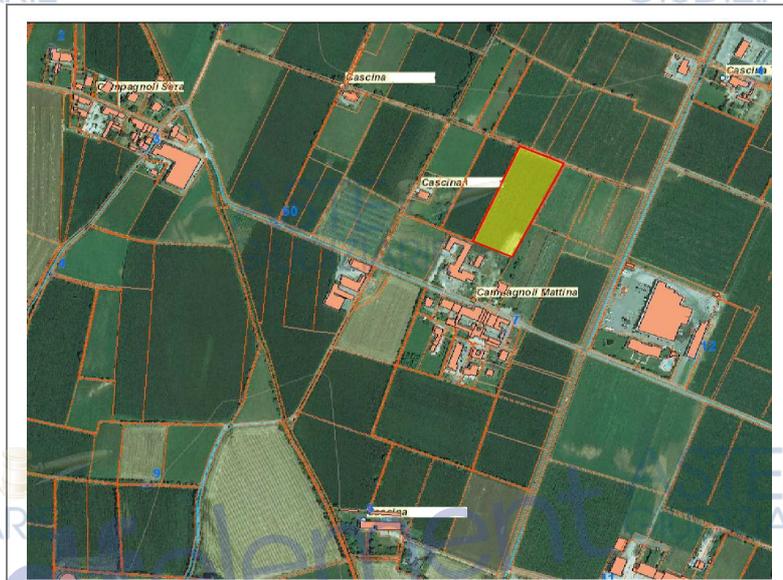
Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 47
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 47

**7 -2 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Montichiari

Zona:

Periferica rispetto al centro storico del paese

**Mappa ortofoto:**Fonte: [mappe Provincia di Brescia](#)Caratteristiche del sito:

Area agricola

Condizioni disponibilità immobiliare:

Affittato

Destinazione immobiliare:

Area agricola

Tipologia immobiliare:

Area

Dimensione:

Medio-Piccola

Caratteri domanda e offerta:

Privato sia per domanda che offerta

Forma di mercato :

Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per la tipologia e l'ubicazione

Filtering:

Buona in quanto area agricola minima per l'ubicazione

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

### 7 -3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### Descrizione degli immobili staggiti

L'immobile oggetto di stima è un'area agricola ubicata nel Comune di Montichiari (BS) in via Campagnoli, zona periferica del comune

Confini: catastali dell'unità residenziale Nord, est, ovest Area agricola altra proprietà  
Sud Area con fabbricati - mappale 69 oggetto di stima

#### Consistenza:

Superficie desunta dalle visure catastali mq 11.840,00

#### Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta la caratteristica qualitativa di avere dimensioni medio-piccole

### 7 - 4 Audit Documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica non necessaria

#### Situazione urbanistica

Il comune di Lonato ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva che la classificazione del lotto è: Zona E1 – Agricola produttiva .

#### 7 - 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

che sull'area non sono presenti strutture edilizie

#### Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

Foglio 16 particella 70 Qual. Sem. Irr. Arb cl 2 sup. 11.840,00 R.D. 107,01 RA 85,61

Diritto di proprietà: Quota di proprietà

1000 / 1000

#### 7 - 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, visti gli immobili in data 21 giugno 2021 con la presente

DICHIARA

che sull'area non sono presenti strutture edilizie

Gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] con:

- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 75/252 del 05 settembre 1997, Trascritto in data 30 settembre 1999 R.P. n° 24977 R.G, n° 37086 (punto 2 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 21 settembre 1999 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 97126, Trascritto in data 13 luglio 2006 R.P. n° 22287 R.G, n° 34584 (punto 5 allegato 6 – Ispezioni ).
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7191, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5514 R.G, n° 10607 (punto 6 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 02 marzo 2000 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 7192, Trascritto in data 16 marzo 2000 R.P. n° 5515 R.G, n° 10608 (punto 7 allegato 6 – Ispezioni )
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 02 gennaio 2001 n° di Repertorio 12496 Trascritto in data 27 febbraio 2001 R.P. n° 4788 RG n° 7163 (punto 8 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 99/261 del 07 gennaio 2002 Trascritto in data 05 febbraio 2002 R.P. n° 3296 R.G, n° 4940 (punto 9 allegato 6 – Ispezioni );
- Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello del 04 agosto 2006 n° di Repertorio 8141 Trascritto in data 11 novembre 2006 R.P. n° 34323 RG n° 60083 (punto 10 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 30 novembre 2006 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 22071, Trascritto in data 29 dicembre 2006 R.P. n° 40813 R.G, n° 71046 (punto 11 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 10 maggio 2007 R.P. n° 15660 R.G, n° 26416 (punto 13 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico Divisione a Stralcio del 28 febbraio 2008 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 23303, Trascritto in data 18 marzo 2008 R.P. n° 7913 R.G, n° 12808 (punto 16 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di successione, Pubblico Ufficio del Registro n° repertorio 9/278 del 30 marzo 2007 Trascritto in data 20 agosto 2008 R.P. n° 24965 R.G n° 40362 (punto 17 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Notarile Pubblico di Costituzione diritti reali a titolo oneroso del 10 maggio 2010 del Notaio [REDACTED] n° repertorio 100478, Trascritto in data 21 maggio 2010 R.P. n° 12210 R.G, n° 21330 (punto 22 allegato 6 – Ispezioni );
- Atto Giudiziario, Sentenza Divisione Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia del 10 maggio 2006 n° di Repertorio 2589 Trascritto in data 19 maggio 2015 R.P. n° 10805 RG n° 16426 (punto 26 allegato 6 – Ispezioni );

- Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità, del 30 novembre 2006 del Notaio [redacted] n° [redacted] repertorio 22071 Trascritto in data 03 novembre 2017 R.P. n° 29541 R.G, n° 48685 (punto 28 allegato 6 – Ispezioni );

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato la presenza di contratti di affitto registrato nel quale si rileva che il il fondo agricolo è stato affittato dagli esecutati alla [redacted] [redacted], con contratto di affitto (stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82) stipulato in data 21/01/2015 e registrato in data 20 febbraio 2015 Serie 3T n° 1069. Il contratto ha la durata di anni quindici con scadenza il 20/01/2030 senza rinnovo tacito. Il canone d'affitto è stato stabilito in € 5.000,00 (cinquemila/00) annui da versarsi in due rate.

**7 - 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente**

Non rilevati

**7 - 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 19 luglio 2019 che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 20 luglio 2012 del del Notaio [redacted] n° repertorio 104469, Iscritto in data 25 luglio 2012 R.P. n° 4478 R.G, n° 26547 (punto 23 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21 gennaio 2015 del Tribunale di Brescia n° repertorio 368/2015 Iscritto in data 28 gennaio 2015 R.P. n° 319 RG n° 2792 (punto 25 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 22 marzo 2017 n° repertorio 3324/2017 Trascritto in data 14 aprile 2017 R.P. n° 10240 RG n° 16850 (punto 27 dell'ispezione);
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 ottobre 2017 del Tribunale di Brescia n° repertorio 6015 Iscritto in data 04 gennaio 2018 R.P. n° 93 RG n° 421 (punto 29 dell'ispezione);
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento, degli Ufficiali Giudiziari del 10 aprile 2019 n° di Repertorio 3523 Trascritto in data 16 maggio 2019 R.P. n° 13736 RG n° 21908 (punto 31 dell'ispezione).

**7 - 7 Analisi estimativa**

Assunzioni e Condizioni limitative

- 7. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
  - 8. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
  - 9. La descrizione e la stima viene redatta sulla scorta: dei dati ricavati dalle visure catastali;
- Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti è il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi ipotizzabili.

Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico vista la particolarità dell'immobile, la sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, applica il criterio comparazione per la valutazione immobiliare dei beni

**7 - 8 Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile in Lonato identificato in mappa alla

Foglio 16      particella 70      Qual. Sem. Irr. Arb cl 2 sup. 11.840,00      R.D. 107,01      RA 85,61

Valore commerciale       $Mq\ 11.840,00 \times 15,00\ €/mq = €\ 177.600,00$

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 170.000,00 diconsì Euro centosettantamila/00 (valore arrotondato per difetto)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 170.000,00 diconsì Euro centosettantamila/00

**8 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, esperto incaricato dal Tribunale:      di Brescia

Iscritto all'Albo:      Geometri di Brescia al n° 3615 con la presente

**DICHIARA**

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

*Firmato digitalmente*

L'Esperto Incaricato della Stima

Landi Ing. Gianpietro

Data rapporto valutazione: 22 settembre 2023

**9 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione Modificata**

1. Visure Catastali
2. Schede catastali,
3. Cila Frazionamento autorimessa

