

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 155/2022

Giudice delegato:

ASTE
Anagrafica GIUDIZIARIE.it

dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Custode Giudiziario avv. Beatrice Tomasoni
SOVEMO SRL – Cristian Preosto
Per Azienda Agricola Turelli S.S. Dott. Ing. Chiara Turelli



Esperto incaricato

Ing. Marco Francesco Salvo
Via San Bartolomeo, 23/f
CF: SLVMCF63S11B157F
Tel : +39 0303384100
Mail: marco.salvo.bs@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 2182

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date

Nomina dell'esperto	07/07/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12/07/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	07/12/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	
1° sopralluogo	04/08/2022
2° sopralluogo	21/10/2022
Richiesta accesso agli atti comune di Castegnato	05/08/2022
Accesso agli atti comune di Castegnato	12/09/2022
Richiesta certificato destinazione urbanistica Castegnato	21/09/2022
Ritiro certificato destinazione urbanistica Castegnato	28/09/2022
Richiesta certificato destinazione urbanistica Gussago	21/09/2022
Ritiro certificato destinazione urbanistica Gussago	12/10/2022
Richiesta contratti d'affitto Agenzia delle Entrate	23/08/2022
Risposta Agenzia delle Entrate	02/09/2022



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 13

Descrizione sintetica: Porzione di cascina composta da tre piani: piano terra, piano primo e sottotetto
 Ubicazione: Comune Castegnato (BS), via Verginella, SNC
 Identificativi catastali: NCT fg 9 part. 315 cat. A/3 Classe 1 consistenza 7 vani sup. catastrale 158 m²

Quota di proprietà: piena proprietà
 Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 60.200,00
 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 43.344,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pag. 36
 Conformità catastale Si No se No vedi pag. 37
 Conformità titolarità Si No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pag.
 Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pag.
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pag.
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pag.
 Condizioni limitative No Si se Si vedi pag.



LOTTO NR. 2 di 13

Descrizione sintetica: Trattasi di una casa di una villa da due piani, seminterrato e piano rialzato
Ubicazione: Comune Castegnato (BS), via Cavezzo, 18
Identificativi catastali: NCT fg 9 part. 27 sub 7 cat. A/7

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 401.297,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 288.934,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pag. 41

Conformità catastale Si No se No vedi pag. 42

Conformità titolarità Si No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si .

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pag.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pag.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pag. 58

Condizioni limitative No Si se Si vedi pag.



LOTTO NR. 3 di 13

Descrizione sintetica: Porzione villa bifamiliare
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg 9 part. 27 sub 6 cat. A7
NCT fg. 9 part.192 sub 4
Autorimessa NCT fg. 9 part. 182 sub 5 cat.C/6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 362.505,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 261.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pag. 46

Conformità catastale Si No se No vedi pag. 47

Conformità titolarità Si No se No vedi pag.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pag.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pag.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pag. 58

Condizioni limitative No Si se Si vedi pag.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 4-4B di 13

Descrizione sintetica: Stalla – Terreni agricoli
 Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
 Identificativi catastali: NCT fg 9 part. 27 sub 8 cat. D/7 Fabbricati
 NCT fg. 9 part. 28-30-31-32-33-114-115-116 - Terreni

Quota di proprietà: :

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato	Stalla	€	767.760,00
	Terreni	€	341.973,00
	TOTALE	€	1.109.733,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 799.007,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pag. 52
 Conformità catastale Si No se No vedi pag. 54
 Conformità titolarità Si No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
 Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pag.
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pag.
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pag. 56
 Condizioni limitative No Si se Si vedi pag.

LOTTO NR. 5 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg. 9 part. 73 – 75 – 181 - 182



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 58.590,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 42.185,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 6 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg. 9 part. 22 - 23 - 123 - 170 - 171 - 172 - 286 - 294 - 296 - 298

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 194.472,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 140.019,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.

Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 7 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg. 8 part. 21 - 22 - 23 - 42



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 180.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 139.968,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.

Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 8 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg. 8 part. 98-99



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 180.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 130.248,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.

Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 9 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg. 9 part..46-49



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 81.090,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 58.385,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 10 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Castegnato (BS)
Identificativi catastali: NCT fg. 3 part. 29



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 111.690,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 80.416,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 11 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Gussago (BS)
Identificativi catastali: NCT fg.31 part 24-25-28-29-66-67



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 151.020,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 108.734,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



LOTTO NR. 12 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Gussago (BS)
Identificativi catastali: NCT fg.31part. 48-52+126-128-129

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 886.509,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 638.286,48

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO NR. 13 di 13

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Gussago (BS)
Identificativi catastali: NCT fg.36 part. 193



Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 75.060,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 54.043,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No se No vedi pag.
Conformità titolarità Sì No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Sì vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Sì vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se Sì vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se Sì vedi pag.
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi pag.



CAPITOLI DI STIMA

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



1. Fasi –accertamenti e date delle indagini

Richiesta dati catastali Agenzia delle Entrate	19/07/2022
Sopralluogo	04/08/2022
Sopralluogo	22/10/2022
Richiesta visura Ipotecaria Agenzia delle Entrate	03/10/2022
Richiesta accesso agli atti Comune di Castegnato	05/08/2022
Accesso agli atti Comune di Castegnato	14/09/2022
Richiesta contratti d'affitto Agenzia delle Entrate	23/08/2022

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE LOTTO 1/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato
- Frazione
- Località
- Quartiere
- x Via Verginella
- x Civico n. 24

Google Maps

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immagini ©2022 European Space Imaging,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2022 20 m

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Mappa geografica LOTTO 1/13

ESTRATTO GOOGLE MAPS

- | | | |
|---|---|--|
| x | Destinazione urbanistica dell'immobile | residenziale - fienile |
| x | Tipologia immobiliare | fabbricato - usato |
| x | Tipologia edilizia dei fabbricati | Fabbricato rurale |
| x | Tipologia edilizia unità immobiliari | Porzione di fabbricato rurale abitazione – fienile - stalla |
| x | Caratteri domanda e offerta | privato |
| x | Forma di mercato | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x | Filtering | assente |
| x | Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |

LOCALIZZAZIONE LOTTO 2/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato
- x Via Cavezzo

Mappa geografica LOTTO 2/13

ESTRATTO GOOGLE MAPS



- | | |
|---|--|
| x Destinazione urbanistica dell'immobile | Ambito agricolo produttivo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Tipologia immobiliare | fabbricato villa singola |
| x Tipologia edilizia dei fabbricati | Fabbricato |
| x Tipologia edilizia unità immobiliari | VILLA |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Forma di mercato | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x Filtering | assente |
| x Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |

NOTA: ATTO D'IMPEGNO di mantenere gli immobili in progetto, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola Registrato all'Ufficio del Registro a Brescia n. 04899 del 22/04/1983



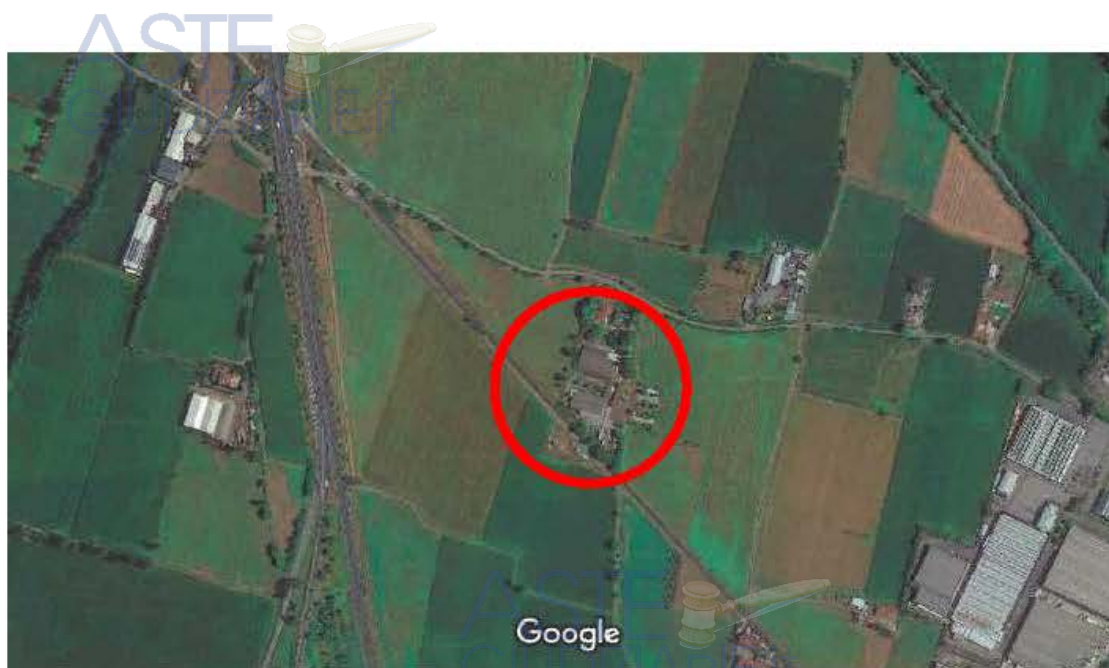
LOCALIZZAZIONE LOTTO 3/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune di Castegnato
- x Via Cavezzo



Mappa geografica LOTTO 3/13

ESTRATTO GOOGLE MAPS



- x **Destinazione urbanistica dell'immobile** Ambito agricolo produttivo
- x **Caratteri domanda e offerta** privato
- x **Tipologia immobiliare** fabbricato bifamiliare
- x **Tipologia edilizia dei fabbricati** Fabbricato
- x **Tipologia edilizia unità immobiliari** porzione di bifamiliare
- x **Caratteri domanda e offerta** privato
- x **Forma di mercato**

concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)



- | | |
|---------------------------------------|---|
| x Filtering | assente |
| x Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |

NOTA: ATTO D'IMPEGNO di mantenere gli immobili in progetto, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola Registrato all'Ufficio del Registro a Brescia n. 04899 del 22/04/1983

LOCALIZZAZIONE LOTTO 4/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato
- x Via Cavezzo

Mappa geografica LOTTO 4/13

ESTRATTO GOOGLE MAPS



- | | |
|---|----------------------------|
| x Destinazione urbanistica area agricola | Ambito agricolo produttivo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Tipologia immobiliare | stalla e terreno agricolo |
| x Tipologia terreno | terreno agricoli |

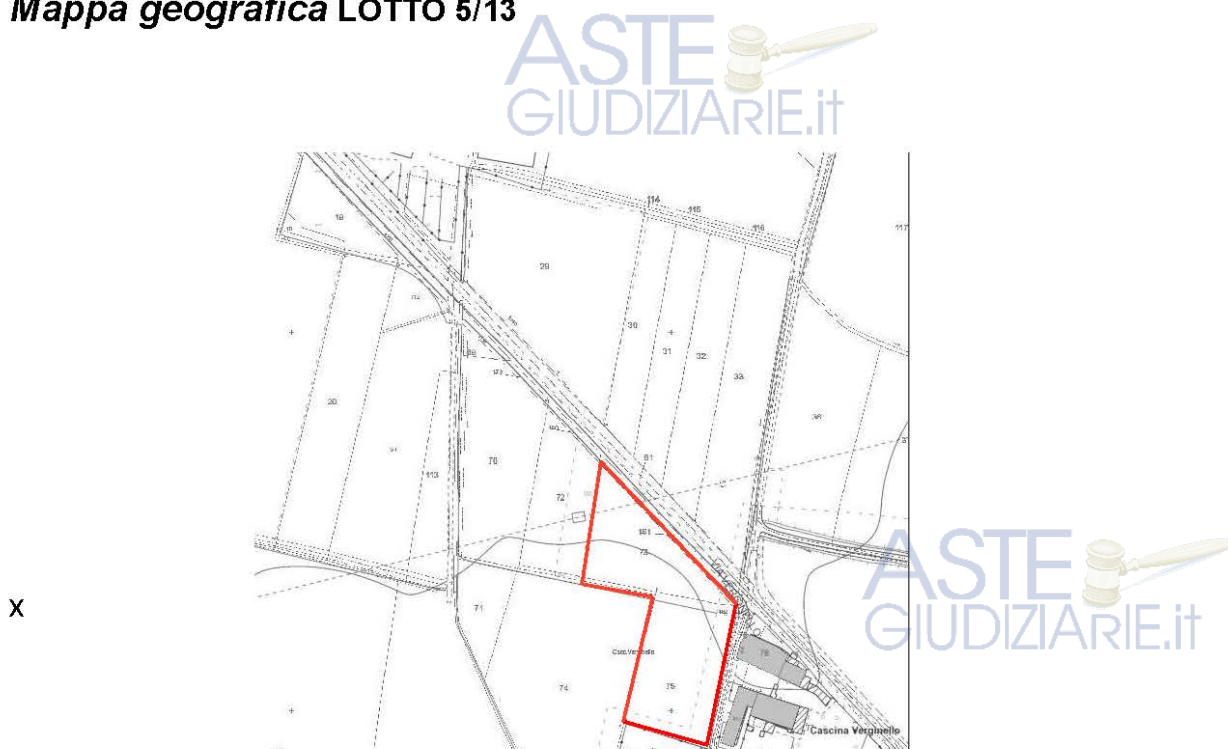
- x **Caratteri domanda e offerta** privato
- x **Forma di mercato** concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)
- x **Filtering** assente
- x **Fase del mercato immobiliare** i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.

NOTA: ATTO D'IMPEGNO di mantenere gli immobili in progetto, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola Registrato all'Ufficio del Registro a Brescia n. 04899 del 22/04/1983

LOCALIZZAZIONE LOTTO 5/13

- x Provincia di Brescia
x Comune Castegnato

Mappa geografica LOTTO 5/13



- x **Destinazione urbanistica area agricola** Ambito agricolo produttivo



x Caratteri domanda e offerta	privato
x Tipologia immobiliare	terreno agricolo
x Caratteri domanda e offerta	privato
x Forma di mercato	concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)
x Filtering	assente
x Fase del mercato immobiliare	i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.



NOTA: dalla documentazione visionata presso il Comune di Castegnato non risultano ATTI D'IMPEGNO sul terreno.

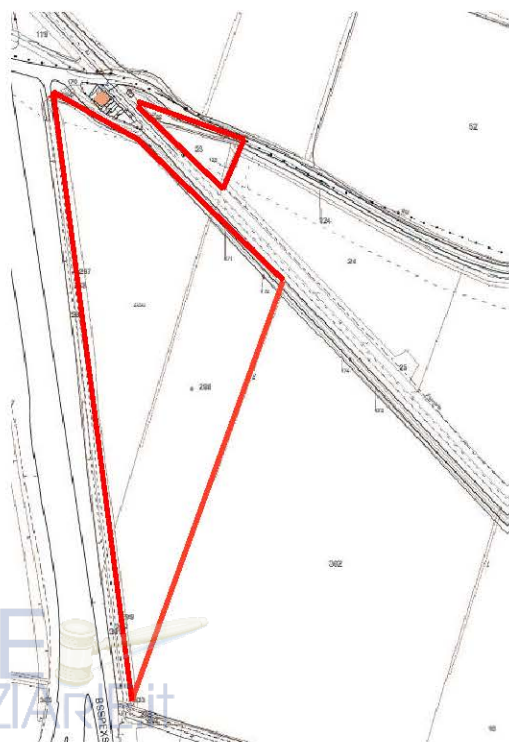
LOCALIZZAZIONE LOTTO 6/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato



Mappa geografica LOTTO 6/13

X



- | | |
|--|--|
| x Destinazione urbanistica area agricola | Ambito agricolo produttivo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Tipologia immobiliare | terreno agricolo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Forma di mercato | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x Filtering | assente |
| x Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |



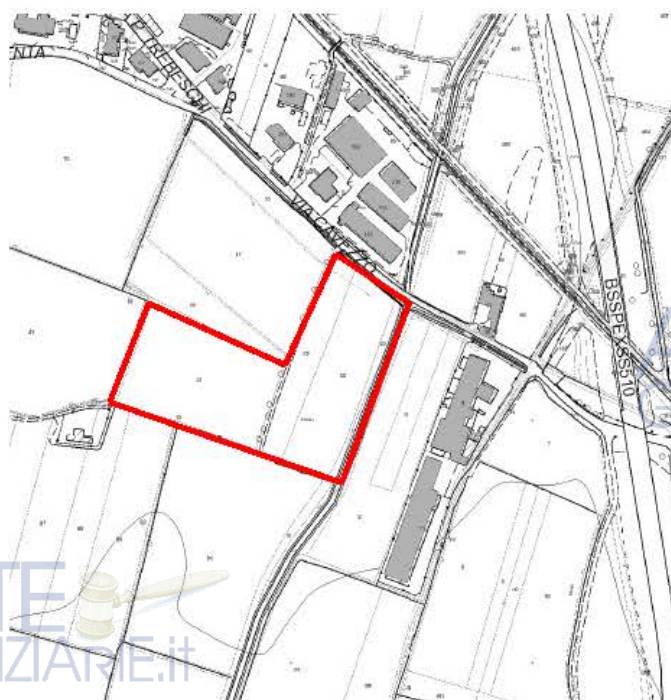
NOTA: dalla documentazione visionata presso il Comune di Castegnato non risultano ATTI D'IMPEGNO sul terreno.

LOCALIZZAZIONE LOTTO 7/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato



Mappa geografica LOTTO 7/13



x Destinazione urbanistica area agricola Ambito agricolo produttivo

x Caratteri domanda e offerta privato

x Tipologia immobiliare terreno agricolo

x Caratteri domanda e offerta privato

x Forma di mercato

concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)



x Filtering assente

x Fase del mercato immobiliare i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.

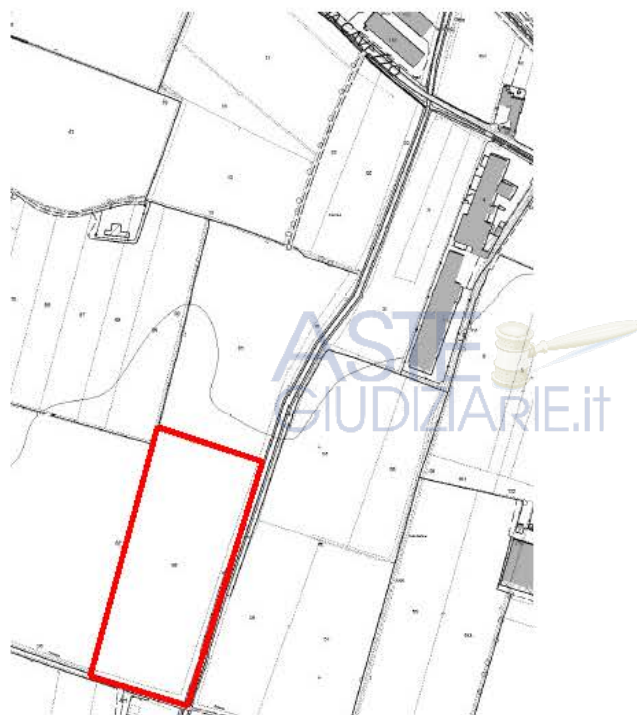
NOTA: dalla documentazione visionata presso il Comune di Castegnato non risultano ATTI D'IMPEGNO sul terreno.

LOCALIZZAZIONE LOTTO 8/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato



Mappa geografica LOTTO 8/13



x Destinazione urbanistica area agricola	Ambito agricolo produttivo
x Caratteri domanda e offerta	privato
x Tipologia immobiliare	terreno agricolo
x Caratteri domanda e offerta	privato
x Forma di mercato	concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)
x Filtering	assente
x Fase del mercato immobiliare	i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.



NOTA: dalla documentazione visionata presso il Comune di Castegnato non risultano ATTI D'IMPEGNO sul terreno.

LOCALIZZAZIONE LOTTO 9/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato



Mappa geografica LOTTO 9/13



x Destinazione urbanistica area agricola Ambito agricolo produttivo

x Caratteri domanda e offerta privato

x Tipologia immobiliare terreno agricolo

x Caratteri domanda e offerta privato

x Forma di mercato

concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)



x Filtering assente

x Fase del mercato immobiliare i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.

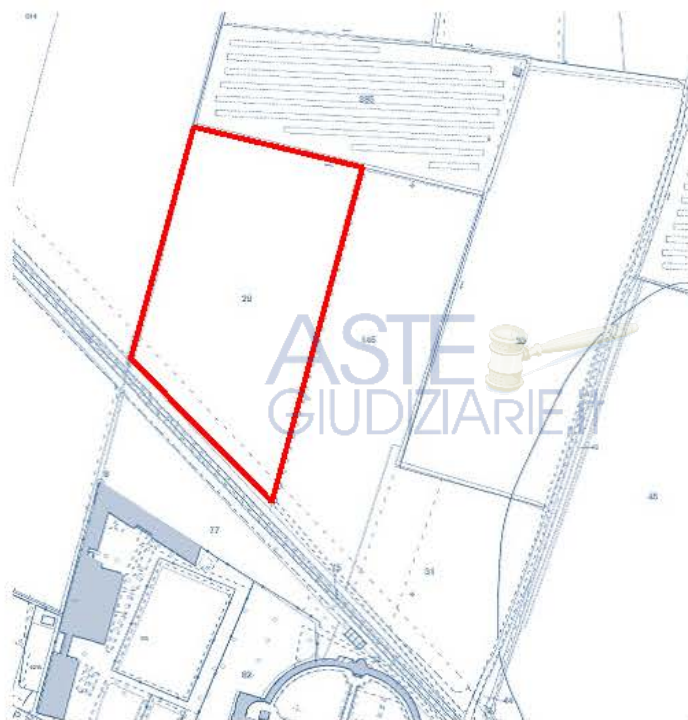
NOTA: dalla documentazione visionata presso il Comune di Castegnato non risultano ATTI D'IMPEGNO sul terreno.

LOCALIZZAZIONE LOTTO 10/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Castegnato



Mappa geografica LOTTO 10/13



- | | |
|--|--|
| x Destinazione urbanistica area agricola | Ambito agricolo produttivo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Tipologia immobiliare | terreno agricolo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Forma di mercato | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x Filtering | assente |
| x Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |



NOTA: dalla documentazione visionata presso il Comune di Castegnato non risultano ATTI D'IMPEGNO sul terreno.

LOCALIZZAZIONE LOTTO 11/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Gussago



Mappa geografica LOTTO 11/13



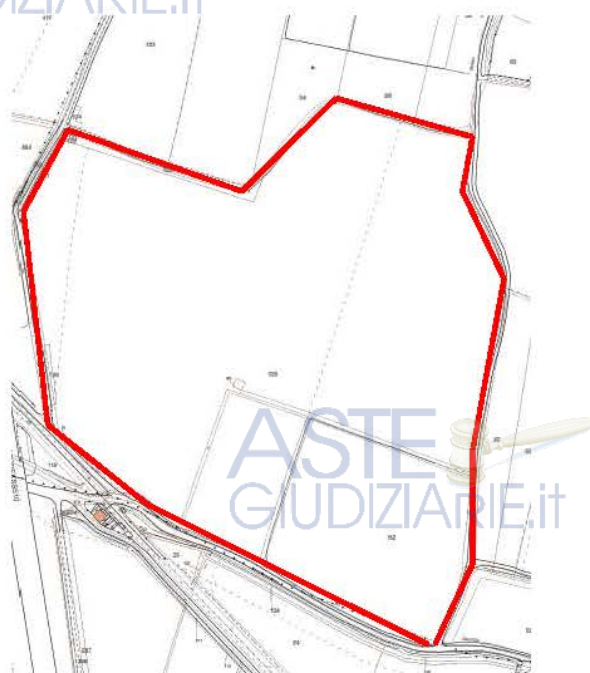
- | | |
|---|---|
| x Destinazione urbanistica area agricola | Ambito agricolo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Tipologia immobiliare | terreno agricolo |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Forma di mercato | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x Filtering | assente |
| x Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |



LOCALIZZAZIONE LOTTO 12/13

- x Provincia di Brescia
- x Comune Gussago

Mappa geografica LOTTO 12/13



x **Destinazione urbanistica area agricola** Ambito agricolo

x **Caratteri domanda e offerta** privato

x **Tipologia immobiliare** terreno agricolo

x **Caratteri domanda e offerta** privato

x **Forma di mercato**

concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)



x **Filtering** assente

x **Fase del mercato immobiliare** i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.

LOCALIZZAZIONE LOTTO 13/13

x *Provincia di Brescia*

x *Comune Gussago*



Mappa geografica LOTTO 13/13



x Destinazione urbanistica area agricola	Ambito agricolo
x Caratteri domanda e offerta	privato
x Tipologia immobiliare	terreno agricolo
x Caratteri domanda e offerta	privato
x Forma di mercato	concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)
x Filtering	assente
x Fase del mercato immobiliare	i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 1/13

Trattasi di un fabbricato rurale composto da due unità immobiliari indipendenti.
L'immobile oggetto della stima è composto da due piani, terra, primo e da un sottotetto
L'immobile è ultimato ed in cattivo stato di manutenzione.
Pertinenziale alla porzione oggetto di stima vi è un'ampia corte,

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 315

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud area agricola altra proprietà
- Est area agricola
- Ovest altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore
- 12/10/2022
- 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

Superficie principale (SLP)

m² 101,00

Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile Superficie commerciale

PIANO TERRA

Portico	m ²	62,50	50%	m ²	31,25
Cantina/Ripostiglio)	m ²	55,90	50%	m ²	27,95
Fienile	m ²	92,50	50%	m ²	46,25
Loggia	m ²	30,00	50%	m ²	15,60
Area pertineziale	m ²	375,00	5 %	m ²	18,75

Superficie secondaria (SLP) m² 139,80

Superficie commerciale

m² 240,80



Caratteristiche qualitative

Trattasi di un fabbricato rurale diviso in due proprietà distinte.

L'immobile oggetto della stima ha zona destinata a residenza ed una zona destinata a fienile e cantina.

L'accesso al fabbricato avviene da via Verginella attraversando la corte pertinenziale all'immobile confinante e quindi alla corte esclusiva del fabbricato oggetto della stima.

Al piano terra vi è un portico di circa mq 62,50 antistante ad un locale censito come cantina/ripostiglio e alla porta d'ingresso dell'abitazione; al piano terra vi un soggiorno con altezza di 2,60 m e superficie di circa mq 15,90, cucina con altezza di 2,45 m e superficie di circa mq 10,60, dalla cucina si accede all'antibagno e al bagno con altezza di 2,45 m e superficie di circa mq 9,30.

Una scala interna accessibile sia dall'abitazione che dal portico collega il piano terra al piano primo; al piano primo vi sono due camere aventi una altezza di 2,60 m e superficie di circa mq 22,00 ed una altezza di 2,70 m e superficie di circa mq 17,90 con antistante una loggia mq 30 accessibile dal fienile.

Dalla scala si accede anche la fienile con superficie di circa mq 92,50 con altezza media di mq. 3,90

Il locale con destinazione cantina ha una superficie di circa mq 49,50 e altezza di m. 3,00,.

Esternamente al fabbricato vi è un locale di circa mq 1,10 destinato come w.c.

L'unità immobiliare è pericolante e necessità di un intervento di globale ristrutturazione totale compreso strutture portanti, tetto, sostituzione serramenti, realizzazione impianti elettrici ed idraulici.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

x Elenco

FABBRICATI

- | | | |
|--------------------------|--------------|----------------|
| - Licenza di costruire | N. 271/1963 | DEL 11/09/1963 |
| - Licenza di costruzione | N. 375/1965 | DEL 01/02/1965 |
| - Concessione Edilizia | N. 2297/1985 | DEL 18/11/1985 |

x Indicare la documentazione visionata

- Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.

x Fonte documentazione visionata

- Ufficio tecnico Comune di Castegnato

x Data verifica urbanistica 14/09/2022

Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

- PGT – Ambito agricolo produttivo

Convenzione Urbanistica

Nessuna

Cessioni diritti edificatori

Nessuno

Limitazioni urbanistiche

x Vincoli urbanistici Ambito agricolo di rispetto dell'abitato

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Grado di sensibilità

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato 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.
- x la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato per le seguenti motivazioni:

Piano Terra:

- il fabbricato esistente è difforme da quanto riportato nella Licenza di costruire N. 271/1963 DEL 11/09/1963 e nella Licenza di costruzione N. 375/1965 DEL 01/02/1965
- il fabbricato è conforme alla Concessione Edilizia N. 2297/1985 DEL 18/11/1985, con la quale si autorizza il ripristino delle coperture crollate a seguito delle precipitazioni nevose del 1985. La tavola allegata alla C.E. N. 2297/1985 riporta il fabbricato non conforme a quello autorizzato con Licenza N. 375/1965, al piano terra sono state fatte delle modifiche interne rispetto all'ultima Concessione Edilizia, dove sono previste tre camere sono stati ricavati un soggiorno, una cucina ed un bagno con antibagno.

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona Ambito agricolo produttivo – ai sensi dell'art. 4.18 Ambiti agricoli punto 6 per edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dall'attività agricola individuati nella tavola R.1.1 sono ammessi gli interventi edilizimanutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ...”.

Si dovrà quindi procedere con una sanatoria da verificare con il Comune per le opere non conformi alle autorizzazioni edilizie e quindi procedere all'autorizzazioni per gli interventi edilizi

4.2 Rispondenza catastale

Porzione fabbricato rurale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT particella 315 categoria A3 classe 1 consistenza 7 vani
Rendita € 164,85

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

Fg. 9 part. 315

L'altezza interna dell'immobile riportata al piano terra ed in una camera al piano primo è difforme da quella rilevata.

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata:

x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito al Foglio 9 part. 315

- Libero
 Occupato



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 2/13

Trattasi di una casa di civile abitazione composta da due piani, seminterrato e piano rialzato.

L'immobile è ultimato ed è buono stato di manutenzione

Pertinenziale all'unità immobiliare vi è un'area come riportato nella scheda catastale.

VILLA SINGOLA

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 27 sub 7 cat. A7

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord via Cavezzo
 Sud corte comune
 Ovest corte comune
 Est strada privata

Consistenza

- Rilievo
 Diretto in loco
 Data del sopralluogo
 Desunto graficamente da:
- Interno ed esterno
 Solo esterno
 Collaboratore
04/08/2022-21/10/2022

Criterio di misurazione

- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- SEL- Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale piano Seminterrato-piano terra °(SLP) m² 214,00



Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
PIANO SEMINTERRATI			
Cantina 1	m ² 29,80	50%	m ² 14,90
Cantina 2	m ² 19,90	50%	m ² 9,95
Centrale termica	m ² 16,15	50%	m ² 8,08
Disimpegno 1	m ² 17,95	50%	m ² 9,98
Disimpegno 2	m ² 9,80	50%	m ² 4,75
PIANO TERRA			
Portico	m ² 17,80	50%	m ² 8,90
Balcone	m ² 11,80	50%	m ² 5,90
Area pertineziale	m ² 644.775	5 %	m ² 32,23
Superficie secondaria (SLP)			m ² 94,69

Superficie commerciale

m ² 308,69

Caratteristiche qualitative

Trattasi di una abitazione civile la cui licenza di costruire n.962 27/06/1972 e i lavori sono ultimati.

Percorrendo un viale privato comune alle altre unità esistenti da via Cavezzo da una scala esterna si accede al piano rialzato della abitazione oggetto della perizia; internamente vi è una scala che collega il piano seminterrato al piano rialzato.

Il piano rialzato ha un'altezza di 2,95 m ed composto dai seguenti vani di cui si riportano le superfici utili: soggiorno di circa 40,00 mq, cucina di circa mq 16,90, atrio di circa mq 3,50, bagno di circa mq 7,20, camera di circa mq 17,5, bagno di circa mq 6,70, camera di circa mq 14,90, camera di circa mq 15,50, vano scala di circa mq 13,15

Il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,75 ed è composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili cantina n.1 di circa mq 43,70, cantina n.2 di circa mq 49,30, bagno di circa mq 5,70, lavanderia/centrale termica di circa mq 12,20, ripostiglio di circa mq 10,30, e altezza di media di circa m. 2,75, autorimessa di circa mq 49,20 con altezza di circa m.275

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica



Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

FABBRICATI

- Licenza di costruzione N. 962 DEL 27/06/1972

- Indicare la documentazione visionata
 - Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.

- Fonte documentazione visionata
 - Ufficio tecnico Comune di Castegnato

- Data verifica urbanistica 14/09/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico - PGT
- Convenzione Urbanistica ATTO D'IMPEGNO AI SENSI ART.33 L.R. 93 DEL 07/06/1980
 - Nessuna
- Cessioni diritti edificatori
 - Nessuno

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Ambito agricolo
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Grado di sensibilità



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla



documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato 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.
- x la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato, licenza di costruzione prot. n. 2581 registro costruzioni n. 962 del 27/06/1972 per le seguenti motivazioni:

realizzate le seguenti modifiche interne:

PIANO SEMINTERRATO:

- Il progetto prevede un ambiente non tramezzato e la formazione di due locali attualmente destinati a centrale termica e cantina, sono state fatte modifiche di prospetto modificando le aperture sui prospetti: prospetto est nuova apertura, prospetto Ovest formazione nuova aperture e realizzazione di nuova apertura; prospetto Sud chiusura aperture esistente e formazione nuova apertura.

Sono stati realizzate le seguenti opere non autorizzate:

- lato Est immobile è stata realizzata un'autorimessa addossata all'immobile che chiede le finestre;
- lato Ovest immobile è stata realizzato un porticato.

PIANO RIALZATO

sono state fatte delle modifiche interne modificando le tramezze del soggiorno e di una camera.

Si ritiene che le opere che le seguenti opere siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona Ambito agricolo produttivo

Le opere da regolarizzare interne al fabbricato e le modifiche delle aperture sono sanabili con un'autorizzazione in sanatoria, i costi relativa alla sanzione per le opere in sanatoria



vanno da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, oltre gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alle presentazioni delle pratiche edilizie.

Si ritiene che l'autorimessa ed il portico realizzati non siano sanabili in quanto il trattandosi di un fabbricato in zona agricola con il quale era stato fatto un atto d'impegno a sensi art.3 L.R. del 07.06.1980 di "non edificazione" oltre a quanto autorizzato.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Villa Singola

Foglio 9 Sezione NCT particella 27

□ Sub. 7 categoria A/7 classe 3 consistenza 13 vani Rendita € 872,81

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili
Fg. 9 part. 27 sub 7

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito censito al Foglio 9 part. 27 sub 7

- Libero
- x Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 3/11

Trattasi della porzione di una di una bifamiliare composta da piano seminterrato e piano rialzato; pertinenziale alla bifamiliare vie è un'autorimessa al piano semi-interrato
L'immobile è ultimato ed in buono stato di manutenzione.
Pertinenziale all'unità immobiliare vi è un'area come riportato nella scheda catastale.

VILLA BIFAMILIARE

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 27 sub 6 cat. A7
NCT fg. 9 part.192 sub 4

Autorimessa

NCT fg. 9 part. 182 sub 5 cat.C/6

Confini

Indicare i confini catastali

- x Nord altra proprietà
- x Sud corte esclusiva
- x Ovest altra proprietà
- x Est corte esclusiva

Consistenza

- x Rilievo

- x Interno ed esterno



- Solo esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:

Collaboratore

- 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

Superficie principale piano rialzato(SLP) m² 158,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
--------------	------------	-------------------	------------------------

PIANO RIALZATO

Portico 1	m ² 11,00	50%	m ² 5,50
Portico 2	m ² 8,20	50%	m ² 4,10

PIANO SEMINTERRATO	m ² 120,60	50%	m ² 60,30
--------------------	-----------------------	-----	----------------------

Area pertineziale (1/2)	m ² 519,75	5 %	m ² 26,00
-------------------------	-----------------------	-----	----------------------

Autorimessa	m ² 49,90	50%	m ² 24,95
-------------	----------------------	-----	----------------------

Superficie secondaria (SLP) m² 120,85

Superficie commerciale

m² 278.85 ←

Caratteristiche qualitative

Trattasi di una bifamiliare civile autorizzata con concessione edilizia n.1656 del 10/10/1979 e i lavori sono ultimati.

L'accesso all'immobile avviene da via Cavezzo percorrendo un viale privato comune alle altre unità esistenti; una scala esterna porta al piano rialzato della bifamiliare oggetto della perizia; internamente vi è una scala che collega il piano seminterrato al piano rialzato..

Il piano rialzato ha un'altezza di 2,95 m ed composto dai seguenti vani di cui si riportano le superfici utili: soggiorno di circa 40,00 mq, cucina di circa mq 16,90, atrio di circa mq 3,50, bagno di circa mq 7,20, camera di circa mq 17,5, bagno di circa mq 6,70, camera di circa mq 14,90, camera di circa mq 15,50, vano scala di circa mq 13,15

Il piano seminterrato ha un'altezza di m. 2,75 ed è composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili cantina n.1 di circa mq 43,70, cantina n.2 di circa mq 49,30, bagno

di circa mq 5,70, lavanderia/centrale termica di circa mq 12,20, ripostiglio di circa mq 10,30, e altezza di media di circa m. 2,75, autorimessa di circa mq 49,20 con altezza di circa m.275



1. Audit documentale e Due Diligence

4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

FABBRICATI

- Concessione gratuita per opere edilizie N. 1656 DEL 10/10/1979
 - Concessione gratuita per opere edilizie N. 1753 DEL 07/06/1980
 - Concessione gratuita per opere edilizie N. 1929 DEL 22/02/1984
- Indicare la documentazione visionata
 - Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.
 - Fonte documentazione visionata
 - Ufficio tecnico Comune di Castegnato
 - Data verifica urbanistica 14/09/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica ATTO D'IMPEGNO AI SENSI ART.33 L.R. 93 DEL 07/06/1980
- Cessioni diritti edificatori
Nessuno

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Ambito agricolo
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici Classe di sensibilità paesistica media
- Grado di sensibilità



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato 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, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato per le seguenti motivazioni:

realizzate le seguenti modifiche interne:

Piano rialzato:

- la distribuzione interne delle tramezze è diversa da quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 317/87 del 27/02/1989;

L'autorimessa è stata convertita in ufficio

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona Area Agricole Produttiva – Ambito Destinato all'Agricoltura e ambito di valore paesaggistico o ambientale. Le opere da regolarizzare sono interne al fabbricato e non comportano modifiche esterne.

Si dovrà quindi procedere con un'autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne i costi relativa alla sanzione per le opere in sanatoria da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alle presentazioni delle pratiche edilizie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.5 Rispondenza catastale

5 Porzione Villa Bifamiliare



Immobile identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT particella 27
part. 192 sub 4

- Sub. 6 categoria A/7 classe 3 consistenza 10 vani Rendita 671,39
- Sub. 5 categoria C/6 classe 2 consistenza 49 m² Rendita 68,33

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili
Fg. 9 part. 27 sub 6 modifica tramezze camera e bagno

Fg. 9 part. 27 sub 5
Autorimessa



5.1 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità



Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito censito al Foglio 9 part. 27 sub 7

- Libero
- Occupato

LOTTO 4/13 DESTRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO E TERRENI

Il pignoramento immobiliare è relativo ad un'unità produttiva agricola ad indirizzo zootecnico per l'allevamento di bovini in un contesto isolato con attiguo un terreno agricolo. Il fabbricato è composto da stalla, paddock e deposito edificati tra il 1969 e il 1982. L'immobile è ultimato e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria generale. Pertinenziale all'unità immobiliare vi è un'area come riportato nella scheda catastale.

STALLA

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 27 sub 8 cat. D/7

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord sub 6 – sub 7
- Sud Ferrovia
- Ovest altra proprietà
- Est viale d'accesso comune- fg 9 mapp 28

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore

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

Dep. Attrezzi (SLP)	m ²	125,00
Stalla (SLP)	m ²	868,00
Sala mongitura (D)	m ²	150,00
Stalla Vitelli(B)	m ²	675,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
Concimaia	m ² 200,00	20%	m ² 40,00
Silos	m ² 835,00	10%	m ² 83,50
Area pertineziale (1/2)	m ² 5120,00	3 %	m ² 153,60
Paddock (E)	m ² 985,00	10%	m ² 98,50

Superficie secondaria (SLP) m² 375,60

Tet

Superficie commerciale

m² 2193,60

Caratteristiche qualitative

Il complesso immobiliare composto da fabbricati agricoli edificati tra il 1969 e il 1982 con le strutture ed i servizi accessori

La proprietà è facilmente accessibile da via Cavezzo percorrendo un viale privato comune alle altre unità immobiliari oggetto della perizia.

L'unità agricolo produttiva ad indirizzo zootecnico per l'allevamento dei bovini ricade in ambito ad alta vocazione agricola.

Il fabbricato occupa un'area complessiva, ricavata dalla scheda catastale, di mq 9.820,40.

Il complesso immobiliare è composto dai seguenti fabbricati agricoli individuati e una corte esclusiva individuata nella planimetria catastale come indicato

A) Stalla allevamento vitelli;

- B) Stalla vacche;
- C) Deposito attrezzi;
- D) Barchessa;
- E) Sala mongitira;
- F) Paddock;
- G) Concimaia
- H) Silos;
- I) Area perimetrale



Nel dettaglio

- 1) A - Stalla allevamento vitelli di dimensioni 18X38,50 m con superfici pari a mq 693,00 con altezza in gronda di H=3,7 m ed in colmo H= 7,20 m, pavimentazione in calcestruzzo, tamponamenti perimetrali in prismi di calcestruzzo, struttura in travi e pilastri prefabbricati in c.a..

Sono state realizzate le seguenti opere non autorizzate: addossate alle pareti sui lati Nord e Sud due tettoie con struttura in acciaio e copertura in pannelli ondulati in amianto rispettivamente aventi superficie pari a mq 95,00 e mq 141,00, lato Ovest è stata creata una tettoia di mq 37,50.

- 2) B,C,C1 -Stalla vacche con superficie di mq 868 con altezza in gronda di m. 9,50 ed in gronda di m.3,50, sul lato Nord è stata realizzato una tettoia come deposito attrezzi con struttura in acciaio avente superficie di mq 120,00 e un porticato con struttura a travi pilastri in cemento armato utilizzato come deposito per il fieno avente superficie di mq 300,00
- 3) E - Sala attesa, sala mungitura, sala raccolta latte sul lato Est del complesso avente superficie di mq 150,00;
- 4) F- Paddock – la zona di esercizio per gli animali ha una superficie di circa mq 985 e in una porzione della superficie è stata realizzata una struttura in carpenteria d'acciaio non autorizzata avente superficie di circa mq 395 con una zona coperta da pannelli ondulati. Sul lato Est del fabbricato destinato a mungitura è stata realizzata una tettoia in acciaio con sovrastante copertura in pannelli ondulati.

Con riferimento alla struttura agricola si rileva nel complesso uno stato conservazione non sufficiente. I portoni delle stalle sono mancanti, mancano le vetrate, mancano le protezioni



alle concimaie, la pavimentazione degli immobili è rovinata o mancante, gli impianti elettrici sono da rifare, le coperture realizzate con pannelli in fibrocemento di amianto saranno da sostituire.

Sul lato Ovest sono state realizzate le vasche concimaie ed un ponticello non autorizzato per attraversare le vasche e collegare l'area esterna con il paddock.

Sul lato Nord-Ovest nell'area pertineziale all'azienda agricola è stata realizzato un porticato in muratura con copertura in legno avente superficie di mq 52,00 ed altezza media pari a m. 2,40.

Sul lato Sud nell'area pertineziale all'azienda agricola è stata creata una tettoia con struttura in carpenteria d'acciaio e muratura portante, copertura in travetti di legno e sovrastante pannelli ondulati e pavimentazione in calcestruzzo avente superficie di mq 162,00.

Sono state realizzate quattro postazioni in muratura in cemento per la posa dei silos avente superficie di mq 935,00.

L'attività è priva di rencizioni.

Funzionali all'azienda all'azienda vi è il contiguo appezzamento di terreno agricolo di complessivi ha 3.8991 individuato al catasto terreni al fg.9 map. 28-30-31-32-33-114-115-116-

Nell'area che perimetra l'edificio agricolo è stato realizzato un fabbricato non autorizzato per il deposito degli attrezzi.

1. Audit documentale e Due Diligence

5.2 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

FABBRICATI

- Registro costruzioni n.889 del 18/12/1969 autorizzazione a realizzare la stalla;
- Licenza opere edilizia pratica n.2084 del 11/06/1974 per realizzare ricovero attrezzi agricoli – parere negativo
- Licenza opere edilizia pratica n.1289 del 16/10/1974 per realizzare deposito macchine agricole attrezzi agricoli – parere commissione realizzare una struttura di carattere provvisorio.

- Concessione edilizia n.1656 del 10/10/1979 – autorizzazione costruire abitazioni rurali con fabbricati accessori rustici
- Concessione edilizia n.1753 del 07/06/1980 variante alla C.E. 1656 con aggiunta nuova capannone
- Concessione edilizia n.1929 del 22/02/1984 variante alla C.E. 1753.
- ATTO D'IMPEGNO di mantenere gli immobili in progetto, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola Registrato all'Ufficio del Registro a Brescia n. 04899 del 22/04/1983

x Indicare la documentazione visionata

- Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.

x Fonte documentazione visionata

- Ufficio tecnico Comune di Castegnato

x Data verifica urbanistica 14/09/2022

Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

- PGT - Piano delle Regole "Ambito agricolo produttivo"

Convenzione Urbanistica

- ATTO D'IMPEGNO di mantenere gli immobili in progetto, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola Registrato all'Ufficio del Registro a Brescia n. 04899 del 22/04/1983

Cessioni diritti edificatori

Nessuno

Limitazioni urbanistiche

x Vincoli urbanistici

Ambito agricolo produttivo.

Fascia di rispetto Rete elettrica Alta Tensione – fascia di rispetto delle infrastrutture e ferroviari esistenti e di progetto

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Grado di sensibilità

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato 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.

x la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato per le seguenti motivazioni:

Stalla allevamento vitelli, sui lati Nord e Sud sono state realizzate due tettoie non presenti nell'autorizzazioni comunali;

Stalla prospetto lato Nord – Est non conforme ai titoli autorizzativi comunali;

Barchessa lato Est non autorizzata da titoli comunali;

Paddock struttura in carpenteria per copertura porzione piazzale non autorizzata da titoli comunali;

Barchessa lato Sud della stalla in carpenteria non autorizzato da titoli comunali;

Ponte carraio su vasca raccolta reflui non autorizzato.

Si ritiene che le opere realizzate non siano sanabili per i seguenti motivi:

il bene oggetto di stima è costituito da una area agricola con sovrastanti fabbricati produttivi e abitativi e con terreni necessari per l'attività agricola con atto d'impegno.

l'immobile è individuato come zona Area Agricole Produttive AA – Ambito Destinato all'Agricoltura e ambito di valore paesaggistico o ambientale. Le opere da regolarizzare

5.3 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

AZIENDA AGRICOLA

□ Fg 9 Sez. NCT part. 27 Sub. 8 categoria D/7

Rendita € 7.938,78

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

Fg. 9 part. 27 sub 8

La scheda catastale non riporta le seguenti opere non autorizzate tettoie, porticato, barchessa..

5.4 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito censito al Foglio 9 part. 27 sub 7

- Libero
- Occupato

4B) DESCRIZIONE SINTETICA TERRENI LOTTO 4/13



Il lotto n. 4 è composto da terreni con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 28-30-31-32-33-114-115-116

Confini



Indicare i confini catastali

- Nord via Cavazzoni
- Sud fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti e di progetto
- Est altra proprietà
- Ovest stessa ditta

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 03/03/2022

Desunto graficamente da:



- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

m² 37.997

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da via Cavezzo



1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE – “Ambito agricolo produttivo” – Vincoli “Rete elettrica ad alta tensione e relativa fascia di rispetto – Rete elettrica Alta Tensione e relativa fascia di rispetto”.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato per le seguenti motivazioni:

4.2 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 9 part. 28	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 27.110
	Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 217,02 – Agrario 515.090	
Fg 9 part. 30	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 2.110
	Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 16,89 – Agrario 20,70	
Fg 9 part. 31	qualità Seminativo Irriguo Arb classe U	Superficie m ² 2340
	Deduz. IL5A Partita 1291 REDDITO Domenicale € 21,75 – Agrario 25,38	
Fg 9 part. 32	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 2860
	Deduz. IL5A Partita 1291 REDDITO Domenicale € 22,89 – Agrario 28,06	
Fg 9 part. 33	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 4.460
	Deduz. IL5A Partita 135 REDDITO Domenicale € 35,70 – Agrario 43,76	

Fg 9 part. 114 qualità Seminativo classe 2 Superficie m² 33
REDDITO Domenicale € 0,26 – Agrario 0,24

Fg 9 part. 115 qualità Seminativo classe 2 Superficie m² 78
REDDITO Domenicale € 0,62 – Agrario 0,56

Fg 9 part. 116 qualità Seminativo classe 2 Superficie m² 55
REDDITO Domenicale € 0,44 – Agrario 0,40

Elenco documentazione visionata:

- visura catastale;
- estratto mappa.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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 alla stato attuale dell'area
Fg. 9 part. 28-30-31-32-33-114-115-116.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli ATTO D'IMPEGNO AI SENSI ART.33 L.R. 93 DEL 07/06/1980
- Oneri
- Pesi
- Gravami

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

NCT fg. 9 part. 28-30-31-32-33-114-115-116

Libero

Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 5/13

Il lotto n. 5 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 73 – 75 – 181 - 182

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra Ferrovia
- Sud altra proprietà
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Superficie catastale

m² 6.510

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da una parallela di Via Cavezzo in prossimità della rete ferroviaria.



1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE PIANO DELLE REGOLE “Ambito agricolo produttivo”

Vincoli rete elettrica Alta Tensione e relativa fascia di rispetto. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:

4.2 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 9 part. 73 qualità Seminativo Irriguo classe 2 Superficie m² 2.320
Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 18,57 – Agrario 22,77



Fg 9 part. 75	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 3.500
	Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 28,02 – Agrario 33,34	
Fg 9 part. 181	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 640
	Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 5,12 – Agrario 6,28	
Fg 9 part. 182	qualità Seminativo Irriguo classe 2	Superficie m ² 50
	Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 0,40 – Agrario 0,49	

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'area
Fg. 9 part. 73-75-181-182

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito al Foglio 9 part. 73-75-181-182

- Libero
- Occupato



DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 6/13

Il lotto n. 6 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 22 – 23 -123– 170 -171–
172 – 286 – 294- 295 - 298

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Ferrovia-strada vicinale
- Sud altra proprietà
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà



Superficie catastale

m² 21.608



Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da una parallela di via Cavezzo in prossimità della ferrovia.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.4 Legittimità edilizia - urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE PIANO DELLE REGOLE "Ambito agricolo produttivo"

Vincoli: fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti
Fasce di rispetto degli allevamenti

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:



4.5 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 9 part. 171 qualità Seminativo Irriguo classe 2 Superficie m² 150



		Deduz.IL5A Patita 3308 REDDITO Domenicale € 1,20 – Agrario 1,47
Fg 9	part. 172	qualità Seminato Irriguo classe 2 Superficie m ² 90 Patita 3308 REDDITO Domenicale € 0,72 – Agrario 0,88
Fg 9	part. 298	qualità Seminato Irriguo classe 2 Superficie m ² 10.182 Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 81,51–Agrario 99,91
Fg 9	part. 22	qualità Seminato classe 2 Superficie m ² 230 Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 1,84 – Agrario 1,66
Fg 9	part. 23	qualità Bosco Ceduo classe 1 Superficie m ² 480 Partita 1973 REDDITO Domenicale € 1,74 – Agrario 0,15
Fg 9	part. 123	qualità Bosco Ceduo classe 1 Superficie m ² 53 Partita 1973 REDDITO Domenicale € 0,19 – Agrario 0,02
Fg 9	part. 286	qualità Seminato classe 2 Superficie m ² 10.183 Partita 1973 REDDITO Domenicale € 81,52 – Agrario 73,63
Fg 9	part. 170	qualità Bosco Ceduo classe 1 Superficie m ² 200 Partita 1973 REDDITO Domenicale € 0,72 – Agrario 0,06
Fg 9	part. 294	qualità Bosco Ceduo classe 1 Superficie m ² 35 REDDITO Domenicale € 0,14 – Agrario 0,01
Fg 9	part. 295	qualità Bosco Ceduo classe 1 Superficie m ² 2 REDDITO Domenicale € 0,01 – Agrario 0,01

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'area
Fig. 9 part. 22 – 23 -123– 170 -171– 172 – 286 – 294- 296 - 298



4.6 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità



x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al Foglio 9 part. 22–23-123–170 -171– 172 – 286 – 294- 296 - 298
x Libero

- Occupato



DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 7/13

Il lotto n. 7 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 8 part. 21 – 22 – 23 – 42



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord via Cavezzo
- Sud altra proprietà
- Est torrente Gandovere
- Ovest altra proprietà

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

ASTE GIUDIZIARIE.it  m² 21.600

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da via Cavazzo

1. Audit documentale e Due Diligence

4.7 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE PIANO DELLE REGOLE “Ambito agricolo di salvaguardia ambientale”

Vincoli: fasce di rispetto fluviale – Gandovere (art. 142 c.1 lett. c – D.Lgs 42/004 – ex L.1089/39)



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:

4.8 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

- Fg 8 part. 21 qualità Seminativo classe 1 Superficie m² 3.620
Deduz. IL5A REDDITO Domenicale € 32,72 – Agrario 29,91
- Fg 8 part. 22 qualità Seminativo Irriguo classe 1 Superficie m² 6.830
Deduz. IL5A Partita 1451 REDDITO Domenicale € 59,97 – Agrario 74,08
- Fg 8 part. 23 qualità Bosco Ceduo di classe 1 Superficie m² 800
Partita 1451 REDDITO Domenicale € 2,89 – Agrario 0,25
- Fg 8 part. 42 qualità Seminativo Irriguo classe 1 Superficie m² 10.350
Deduz. IL5A Partita 1450 REDDITO Domenicale € 90,87 – Agrario 112,25

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'area
Fg. 8 part. 21 – 22 – 23 – 42

4.9 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al Foglio 8 part. 21 – 22 – 23 - 42

x Libero

- Occupato

ASTE GIUDIZIARIE.it
DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 8/13



Il lotto n. 8 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 8 part. 21-22-23-42

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud via Coronini
- Est sottente Gandovere
- Ovest altra proprietà

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

m² 20.100

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da via Coronino

1. Audit documentale e Due Diligence

4.10 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE PIANO DELLE REGOLE “Ambito agricolo di salvaguardia ambientale”

Vincoli: fasce di rispetto fluviale – Gandovere (art. 142 c.1 lett. c – D.Lgs 42/004 – ex L.1089/39)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:

4.11 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 8	part. 98	qualità Seminativo Irriguo classe 1	Superficie m ² 18.840
		Deduz. IL5A Partita 534 REDDITO Domenicale € 162,25– Agrario 220,43	
Fg 8	part. 99	qualità Seminativo classe 1	Superficie m ² 1.620
		Deduz. IL5A Partita 1451 REDDITO Domenicale € 14.64 – Agrario 13,39	

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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 alla stato attuale dell'area
Fg. 8 part. 98-99

4.12 Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al Foglio 8 part. 98-99

Libero

Occupato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 9/13

Il lotto n. 9 è composto da un terreno con destinazione agricola



Identificazione catastale

NCT fg. 9 part. 46 - 49

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud rete ferroviaria
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza



- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione



- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

m² 9.010

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da via Verginella attraversando la corte del fabbricato individuato con il lotto 1



1. Audit documentale e Due Diligence

4.13 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE PIANO DELLE REGOLE “Ambito agricolo produttivo”

Vincoli: fasce di rispetto dalle infrastrutture stradali e ferroviari esistenti e di progetto

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:

4.14 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 9 part. 46 qualità SEM IRG ARB di Classe U Superficie m² 7.700
Deduz. IL5A Partita 1459 REDDITO Domenicale € 71,58– Agrario 83,51

Fg 9 part. 49 qualità Seminativo classe 2 Superficie m² 1.310
REDDITO Domenicale € 10,49 – Agrario 9,47

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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 alla stato attuale dell'area
Fg.9 part. 46 - 49

4.15 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al Foglio 9 part. 46-49

- Libero
- Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 10/13

Il lotto n. 10 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 3 part. 29

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà – campo fotovoltaico
- Sud rete ferroviaria
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

03/03/2022

Desunto graficamente da:

Estratto mappa

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

Superficie catastale

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

m² 12.410

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso può avvenire solo attraversando le proprietà confinanti da via Palestro.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.16 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castegnato in data 28 settembre 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE PIANO DELLE REGOLE “Ambito agricolo di salvaguardia”

Vincoli: fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti e di progetto;
fasce di rispetto degli allevamenti;
fasce di rispetto cimiteriale.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:



4.17 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 3 part. 29 qualità Seminativo Irriguo classe 1 Superficie m² 12.410
Deduz. IL5A Partita 309 REDDITO Domenicale € 108,96– Agrario
134,59

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla



documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _
Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



x la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'area
Fg. 3 part. 29

4.18 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità



x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al Foglio 3 part. 29

- x Libero
- Occupato

COMUNE DI GUSSAGO



DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 11/13

Il lotto n. 11 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg.31 part 24-25-28-29-66-67



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud via Cavezzo
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

ASTE GIUDIZIARIE.it  m² 16.780

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da via Cavezzo

1. Audit documentale e Due Diligence

4.19 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gussago in data 12/10/ 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT IN VIGORE DAL 4/5/2011

FG. 31 mapp. 24-25-28-29-66-67



“Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica” art. 40 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM” (Reticolo idrico Minore) – art. 8 della NTA del PGT

PGT VARIANTE GENERALE ADOTTATA IN DATA 20/09/2021

FG. 31 mapp. 24-25-28-29-66-67

“Territori agricoli” art. 16.1 Tessuti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

Parte- soggetti a tutela di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio) art. 12 comma 1, lett. C) corsi d’acqua torrente Gandovere-Canael

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- x la **REGOLARITÀ** - urbanistica alla destinazione agricola dell’area
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall’Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:

4.20 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 31 part. 24	qualità Seminativo Irriguo classe 1	Superficie m ² 15.880
	Deduz. IL21A Partita 4844 REDDITO Domenicale € 98,42– Agrario 139,42	
Fg 31 part. 25	qualità Seminativo Irriguo classe 1	Superficie m ² 6.320
	Deduz. IL21A Partita 1402 REDDITO Domenicale € 39,17– Agrario 55,49	
Fg 31 part. 28	qualità Prato – Bosco Ceduo classe 1	Superficie m ² 120
	REDDITO Domenicale € 0,89– Agrario 0,73	
Fg 31 part. 29	qualità Bosco Ceduo classe 1	Superficie m ² 120
	Partita 1402 REDDITO Domenicale € 0,37– Agrario 0,04	
Fg 31 part. 66	qualità Bosco Ceduo classe 1	Superficie m ² 80
	Partita 4844 REDDITO Domenicale € 0,25– Agrario 0,02	

Fg 31 part. 67 qualità Bosco Ceduo classe 1 Superficie m² 160
Partita 4844 REDDITO Domenicale € 0,50- Agrario 0,05



Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'area
Fg.31 part 24-25-28-29-66-67

4.21 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

x Quota di proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli



- Oneri
- Pesi
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito al Fg.31 part 24-25-28-29-66-67

- Libero
- Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 12/13

Il lotto n. 12 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale NCT fg.31part. 48-52+126-128-129

Confini Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud via Cavezzo
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 03/03/2022

Desunto graficamente da:

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale m² 98.501

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da via Cavezzo



1. Audit documentale e Due Diligence

4.22 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gussago in data 12/10/ 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT IN VIGORE DAL 4/5/2011

FG. 31 mapp. 48,52

“Aree agricole” art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

FG. 31 mapp. 126,128,129

“Aree agricole” art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM” (Reticolo idrico Minore) – art. 8 della NTA del PGT

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale” – art. 42 della NTA del PGT

PGT VARIANTE GENERALE ADOTTATA IN DATA 20/09/2021

FG. 31 mapp. 48-52-126-128-129

“Territori agricoli” art. 16.1 Tessuti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

FG.31 mapp.52

Parte- soggetti a tutela di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio) art. 12 comma 1, lett. C) corsi d'acqua torrente Gandovere-Canalel

FG.31 mapp.129

Parte-Salvaguardie – Vincolo ferroviario – art. 99 NTA del PTCP

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la **REGOLARITÀ** - urbanistica alla destinazione agricola dell'area

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:



4.23 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 31 part. 48	qualità Seminativo di classe 2	Superficie m ² 43
	REDDITO Domenicale € 0,28–Agrario 0,27	
Fg 31 part. 52	qualità Seminativo classe 2	Superficie m ² 16.910
	REDDITO Domenicale € 109,17– Agrario 104,80	
Fg 31 part. 126	qualità – Bosco Ceduo classe 1	Superficie m ² 748
	REDDITO Domenicale € 2,32 – Agrario 0,23	
Fg 31 part. 128	qualità Bosco Ceduo classe 1	Superficie m ² 2
	Partita 1402 REDDITO Domenicale € 0,01– Agrario 0,01	
Fg 31 part. 129	qualità Seminativo Irriguo classe 1	Superficie m ² 80.798
	Deduzioni IL 12A REDDITO Domenicale € 500,74– Agrario 709,39	

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/07/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- x la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'area
Fg.31 part. 48-52+126-128-129



4.24 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata: **TURELLI ATTILIO** Codice fiscale: **TRLTTL43M18C055U**



- Atto n. 6987 di repertorio n. 3947 del 6 marzo 2019 notaio Roberto Forino registrato

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al NCT fg.31 part. 48-52+126-128-129

- Libero
- Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 13/13

Il lotto n. 13 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg.36 part. 193

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud binari Ferrovia
- Est altra proprietà
- Ovest altra proprietà

Consistenza

- Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco

Collaboratore

- Data del sopralluogo

03/03/2022

- Desunto graficamente da:



Criterio di misurazione

- Estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

- Superficie catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale m² 8.340

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da un lotto confinante.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.25 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gussago in data 12/10/ 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT IN VIGORE DAL 4/5/2011

FG.36 mapp. 193

“Ambito di trasformazione n. 9 ”art. 28 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

FG. 31 mapp. 126,128,129

“Aree agricole”art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM” (Reticolo idrico Minore) – art. 8 della NTA del PGT

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale” – art. 42 della NTA del PGT

PGT VARIANTE GENERALE ADOTTATA IN DATA 20/09/2021

FG. 36 mapp. 193

“Territori agricoli” art. 16.1 Tessuti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

Parte-Salvaguardie – Vincolo ferroviario – art. 99 NTA del PTCP

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEGNATO in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGNATO per le seguenti motivazioni:

4.26 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 36 part. 193 qualità Seminativo Irriguo classe 1 Superficie m² 8.340
Partita 5286 REDDITO Domenicale € 66,76 – Agrario 108,420

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 21/01/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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'area
Fg.36 part.193

4.27 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità



Quota di proprietà

- Usufrutto
 Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
 Vincoli
 Oneri
 Pesi
 Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Terreno censito censito al NCT fg.31part. 48-52+126-128-129

- Libero
 Occupato

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

Non risultano, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

ISCRIZIONE CONTRO DEL 09/02/2022 - Registro Particolare 929 Registro Generale 5016 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3356/2017 del 01/06/2017. IPOTECA GIUDIZIAL derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Castegnato (BS), Gussago (BS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2022 - Registro Particolare 85.43 Registro Generale 12791 Pubblico ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA - Repertorio: 1863/2022 del 07/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Castegnato (BS), Gussago (BS)



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

EDILIZIA RESIDENZIALE

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

a) Indagini di mercato

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

A) Indagini dirette

Destinazione Residenziale: zona periferica

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di immobili simili vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni abitabili €/m² (1.200,00 – 1.500,00)

Immobili da ristrutturare €/m² (200,00 – 450,00)

In relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore unitario di

€/m² 1150,00.

B Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate in base alle seguenti banche dati:

FABBRICATI

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2021:

abitazioni civile stato di conservazione normale	€/m ² (1.150,00 – 1.450,00)
ProBrixia	€/m ² (700,00– 1.060,00)
Agenzia delle entrate Capannoni	€/m ² (420,00 -530)

In relazione alla caratteristiche posizionali dei lotti si ritiene di potere assumere il valore unitario di €/m² 250,00 immobile da ristrutturare, €/m² 1300,00, capannone con destinazione stalla, €/m² 350,00i,

TERRENI

ProBrixia-Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino Anno 2022

Regione Agraria: Pianura Brescia Occidentale

Zona: Castegnato

Seminativo irriguo

Massimo	Minimo
135.000 €/HA	90.000 €/HA

In relazione alla caratteristiche posizionali dei lotti si ritiene di potere assumere il valore unitario di 90.000 €/HA

a. Riepilogo dei valori di stima

CASTEGNATO

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Part. 315 cat. A/3, Classe 1, consistenza 7 vani e rendita 164,85

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 60.200,00 diconsi Euro sessantamila duecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **43.344,00** diconsi Euro **quarantatremilatrecentoquarantaquattro/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Part. 27 Subalterno 7 cat. A/7, Classe 3, consistenza 13 vani e rendita € 872,81

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 97.670,00** diconsi Euro **novantasettemilaseicentoseventanta/00**(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **78.136,00** diconsi Euro **settantaottomilacentrotrentasei/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 3

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Part. 27 Subalterno 6 cat. A/7, Classe 3, consistenza 10 vani e rendita € 671,39 e autorimessa fg. 9 part. 192 sub 5 cat. C/6 classe 2 consistenza 48 m² rendita Euro 69,33

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 362.505,00** diconsi Euro **trecentosessantaduemilacinquecentocinque/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **261.000,00** diconsi Euro **duecentosessantunomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 4

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Part. 27 Subalterno 8 cat. D/7 Fabbricati, rendita € 7.938,00 al NCT. Foglio 9 Part. 28-30-31-32-33-114-115-116 - Terreni

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 1.109.733** diconsi Euro **unmilione centomila settecentotrentare/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **799.000,00** diconsi Euro **settecentonovantanovemila/00/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 5

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa NTC Fg 9 part. 73-75-181-182

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **58.590,00** diconsi Euro cinquantanovemilacinquecentonovanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **42.185,00** diconsi Euro quarantaduemilacentoottancinque,00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 6

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa

NCT fg. 9 part. 22 – 23 -123– 170 -171– 172 – 286 – 294- 296 - 298

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **194.472,00** diconsi Euro centonovantaquattromilaquattrocentosettantadue/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **140.019,84** diconsi Euro centoquarantamiladicianove/84 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 7

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa

NCT fg. 8 part. 21 – 22 – 23 – 42

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **194.472,00** diconsi Euro centonovantaquattromilaquattrocentosettantadue/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **140.019,84** diconsi Euro centoquarantamiladicianove/84 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 8

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa

NCT fg. 8 part. 98-99

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **180.900,00** diconsi Euro centottatamilanovecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **130.248,00** diconsi Euro centotrentamiladuecentoquarantotto/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 9

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa
NCT fg. 9 part..46-49

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **81.090,00** diconsi Euro ottantaunomilanovanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **58.385,00**diconsi Euro cinquantaottomilatrecentotantacinque/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 10

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa
NCT fg. 3 part. 29

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato € **111.690,00** diconsi Euro centoundicimilaseicentonovanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **80.416,00** diconsi Euro ottantaquattromilasedici/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

GUSSAGO

LOTTO 11

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa
NCT fg.31 part 24-25-28-29-66-67

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato € € **151.020,00** diconsì Euro centocinquantaunomilaventi/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **108.735,00** diconsi Euro centottomilasettecentotrentacinque/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 12

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa
NCT fg.31part. 48-52+126-128-129

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato € **886.509,00** diconsi Euro ottocentottantaseimilacinquecentonove/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **638.286,00** diconsi Euro seicentotrentaottomiladuecentottantasei/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 13

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa
NCT fg.36 part. 193

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato € **75.060,00** diconsi
Euro settantacinquemilasesanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,
viene quantificato in € **54.043,00** diconsi
Euro cinquantamilaquarantatre/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

b. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ing. Marco Francesco Salvo

Iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n°2182

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DICHIARA

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



- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione 29 marzo 2022



c. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Visure catastali
6. Schede catastali
7. Estratto mappa
8. Certificato destinazione Urbanistica aree agricole
9. Atto d'acquisto Notarile
10. Richiesta all'Agenzia delle Entrate contratti d'affitto
11. Quotazioni Immobiliari



ALLEGATO 1

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato *Indagini di mercato*

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini

A) Indagini dirette

Destinazione Residenziale: zona periferica

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di immobili simili vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni abitabili	€/m ² (1.200,00 – 1.500,00)
Immobili da ristrutturare	€/m ² (200,00 – 450,00)

B) Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate in base alle seguenti banche dati:

FABBRICATI

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2021:

abitazioni civile stato di conservazione normale	€/m ² (1.150,00 – 1.450,00)
ProBrixia	€/m ² (700,00– 1.060,00)
Agenzia delle entrate Capannoni	€/m ² (420,00 -530)

TERRENI

ProBrixia-Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino Anno 2022

Regione Agraria: Pianura Brescia Occidentale

Zona: Castegnato

	Massimo	Minimo
Seminativo irriguo	135.000 €/HA	90.000 €/HA

In relazione alle caratteristiche posizionali dei lotti si ritiene di potere assumere il valore unitario di 90.000 €/HA



Assunzione limitativa

Non vi sono assunzioni limitative

LOTTO	FOGLIO	MAPP.	SUB	SUP.COMM.		VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
CASTEGNATO							
1	9	315		240,80	€/mq	250,00	€ 60 200,00
2	9	27	7	308,69	€/mq	1 300,00	€ 401 297,00
3	9	27	5-6	278,85	€/mq	1 300,00	€ 362 505,00
4A	9	27	8	2193,60	€/mq	350,00	€ 767 760,00
TERRENI							
4B				37997,00	€/mq	9,00	€ 341 973,00
5	9	73-75-181-182		6510	€/mq	9,00	€ 58 590,00
6	9	22-23-123-170-171-172-286-294-296-298		21608	€/mq	9,00	€ 194 472,00
7	8	21-22-23-42		21600	€/mq	9,00	€ 194 400,00
8	8	98-99		20100	€/mq	9,00	€ 180 900,00
9	9	46-49		9010	€/mq	9,00	€ 81 090,00
10	3	29		12410	€/mq	9,00	€ 111 690,00
GUSSAGO							
11	31	24-25-28-29-66-67		16780	€/mq	9,00	€ 151 020,00
12	31	48-52+126-128-129		98501	€/mq	9,00	€ 886 509,00
13	36	193		8340	€/mq	9,00	€ 75 060,00
						TOTALE	€ 3 867 466,00





ALLEGATO 2

ANALISI ESTIMATIVA VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i costi e le condizioni che determinano valore diverso rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene

diminuzione dell'importo pari ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene con modalità diverse rispetto i tempi di commercializzazione e di contrattazione in un rapporto di libero mercato in quanto la vendita viene fatta in circostanze straordinarie.

Al fine di trovare il valore di vendita forzata si fa riferimento a specifiche assunzioni considerando nella stima del valore di vendita forzata come viene a formarsi il prezzo finale d'aggiudicazione dell'immobile.



LOTTO 1/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 60 200,00	€ 6 020,00	€ 2 408,00	€ 20,07	€ 6 260,80	€ 1 000,00	€ 69 888,87	-16,09%
2	€ 48 160,00	€ 4 816,00	€ 1 926,40	€ 32,11	€ 5 008,64	€ 1 000,00	€ 56 127,15	6,77%
3	€ 43 344,00	€ 4 334,40	€ 1 733,76	€ 28,90	€ 4 507,78	€ 1 000,00	€ 50 614,43	15,92%
4	€ 39 009,60	€ 3 900,96	€ 1 560,38	€ 26,01	€ 4 057,00	€ 1 000,00	€ 45 652,99	24,16%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	2% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 43.344,00 con un ribasso pari al 15,92% rispetto al valore di mercato.

LOTTO 2/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 401 297,00	€ 40 129,70	€ 16 051,88	€ 133,77	€ 41 734,89	€ 1 000,00	€ 460 217,53	-14,68%
2	€ 321 037,60	€ 32 103,76	€ 12 841,50	€ 107,01	€ 33 387,91	€ 1 000,00	€ 368 374,03	8,20%
3	€ 288 933,84	€ 28 893,38	€ 11 557,35	€ 96,31	€ 30 049,12	€ 1 000,00	€ 331 636,62	17,36%
4	€ 260 040,46	€ 26 004,05	€ 10 401,62	€ 86,68	€ 27 044,21	€ 1 000,00	€ 298 572,96	25,60%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	2% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 288.933,84 con un ribasso pari al 17,36% rispetto al valore di mercato.

LOTTO 3/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 362 500,00	€ 36 250,00	€ 14 500,00	€ 120,83	€ 56 550,00	€ 1 000,00	€ 434 670,83	-19,91%
2	€ 290 000,00	€ 29 000,00	€ 11 600,00	€ 96,67	€ 45 240,00	€ 1 000,00	€ 347 936,67	4,02%
3	€ 261 000,00	€ 26 100,00	€ 10 440,00	€ 87,00	€ 40 716,00	€ 1 001,00	€ 313 244,00	13,59%
4	€ 234 900,00	€ 23 490,00	€ 9 396,00	€ 78,30	€ 36 644,40	€ 1 002,00	€ 282 020,70	22,20%
5	€ 211 410,00	€ 21 141,00	€ 8 456,40	€ 70,47	€ 32 979,96	€ 1 003,00	€ 253 919,83	29,95%
C=	15% SUL PREZZO D'AGGIUDICAZIONE BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 261.000,00 con un ribasso pari al 13,59% rispetto al valore di mercato.

LOTTO 4/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 1 109 733,00	€ 110 973,30	€ 44 389,32	€ 369,91	€ 173 118,35	€ 1 000,00	€ 1 328 610,58	-19,72%
2	€ 887 786,40	€ 88 778,64	€ 35 511,46	€ 295,93	€ 138 494,68	€ 1 000,00	€ 1 063 088,46	4,20%
3	€ 799 007,76	€ 79 900,78	€ 31 960,31	€ 266,34	€ 124 645,21	€ 1 001,00	€ 956 880,62	13,77%
4	€ 719 106,98	€ 71 910,70	€ 28 764,28	€ 239,70	€ 112 180,69	€ 1 002,00	€ 861 293,66	22,39%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 799.007,00 con un ribasso pari al 13,77% rispetto al valore di mercato.

Oltre oneri.

LOTTO 5/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 58 590,00	€ 5 859,00	€ 2 343,60	€ 19,53	€ 9 140,04	€ 1 000,00	€ 71 093,17	-21,34%
2	€ 46 872,00	€ 4 687,20	€ 1 874,88	€ 15,62	€ 7 312,03	€ 1 000,00	€ 57 074,54	2,59%
3	€ 42 184,80	€ 4 218,48	€ 1 687,39	€ 14,06	€ 6 580,83	€ 1 000,00	€ 51 467,08	12,16%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di 42.184,90. Oltre oneri

LOTTO 6/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 194 472,00	€ 19 447,20	€ 7 778,88	€ 64,82	€ 30 337,63	€ 1 000,00	€ 233 653,34	-20,15%
2	€ 155 577,60	€ 15 557,76	€ 6 223,10	€ 51,86	€ 24 270,11	€ 1 000,00	€ 187 122,67	3,78%
3	€ 140 019,84	€ 14 001,98	€ 5 600,79	€ 46,67	€ 21 843,10	€ 1 000,00	€ 168 510,40	13,35%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di €140.020,00 Oltre oneri.



LOTTO 7/13

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 194 400,00	€ 19 440,00	€ 7 776,00	€ 64,80	€ 30 326,40	€ 1 000,00	€ 233 567,20	-20,15%
2	€ 155 520,00	€ 15 552,00	€ 6 220,80	€ 51,84	€ 24 261,12	€ 1 000,00	€ 187 053,76	3,78%
3	€ 139 968,00	€ 13 996,80	€ 5 598,72	€ 46,66	€ 21 835,01	€ 1 000,00	€ 168 448,38	13,35%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di 139.968,00 Oltre oneri.

LOTTO 8/13 TERRENI

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 180 900,00	€ 18 090,00	€ 7 236,00	€ 60,30	€ 28 220,40	€ 1 000,00	€ 217 416,70	-20,19%
2	€ 144 720,00	€ 14 472,00	€ 5 788,80	€ 48,24	€ 22 576,32	€ 1 000,00	€ 174 133,36	3,74%
3	€ 130 248,00	€ 13 024,80	€ 5 209,92	€ 43,42	€ 20 318,69	€ 1 000,00	€ 156 820,02	13,31%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 10% DOPO LA PRIMA ASTA, 20 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di 130.248,00 Oltre oneri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9/13 TERRENI

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 81 090,00	€ 8 109,00	€ 3 243,60	€ 27,03	€ 12 650,04	€ 1 000,00	€ 98 010,67	-20,87%
2	€ 64 872,00	€ 6 487,20	€ 2 594,88	€ 21,62	€ 10 120,03	€ 1 000,00	€ 78 608,54	3,06%
3	€ 58 384,80	€ 5 838,48	€ 2 335,39	€ 19,46	€ 9 108,03	€ 1 000,00	€ 70 847,68	12,63%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di 58.385,00 Oltre oneri.

LOTTO 10/13 TERRENI

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 111 690,00	€ 11 169,00	€ 4 467,60	€ 37,23	€ 17 423,64	€ 1 000,00	€ 134 618,47	-20,53%
2	€ 89 352,00	€ 8 935,20	€ 3 574,08	€ 29,78	€ 13 938,91	€ 1 000,00	€ 107 894,78	3,40%
3	€ 80 416,80	€ 8 041,68	€ 3 216,67	€ 26,81	€ 12 545,02	€ 1 000,00	€ 97 205,30	12,97%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di 80.416,80 Oltre oneri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 11/13 - TERRENI

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 151 020,00	€ 15 102,00	€ 6 040,80	€ 50,34	€ 23 559,12	€ 1 000,00	€ 181 670,26	-20,30%
2	€ 120 816,00	€ 12 081,60	€ 4 832,64	€ 40,27	€ 18 847,30	€ 1 000,00	€ 145 536,21	3,63%
3	€ 108 734,40	€ 10 873,44	€ 4 349,38	€ 36,24	€ 16 962,57	€ 1 000,00	€ 131 082,59	13,20%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 108.734,00 Oltre oneri.

LOTTO 12/13 TERRENI

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 886 509,00	€ 88 650,90	€ 35 460,36	€ 295,50	€ 138 295,40	€ 1 000,00	€ 1 061 560,27	-19,75%
2	€ 709 207,20	€ 70 920,72	€ 28 368,29	€ 236,40	€ 110 636,32	€ 1 000,00	€ 849 448,21	4,18%
3	€ 638 286,48	€ 63 828,65	€ 25 531,46	€ 212,76	€ 99 572,69	€ 1 000,00	€ 764 603,39	13,75%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 638.287,00 Oltre oneri.

LOTTO 13/13 TERRENI

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi sul capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 75 060,00	€ 7 506,00	€ 3 002,40	€ 25,02	€ 11 709,36	€ 1 000,00	€ 90 796,78	-20,97%
2	€ 60 048,00	€ 6 004,80	€ 2 401,92	€ 20,02	€ 9 367,49	€ 1 000,00	€ 72 837,42	2,96%
3	€ 54 043,20	€ 5 404,32	€ 2 161,73	€ 18,01	€ 8 430,74	€ 1 000,00	€ 65 653,68	12,53%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	1% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	15% IMPOSTA DI REGISTRO							
	TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI							
	RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE							

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di 54.043,00 Oltre oneri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

