

Ufficio Roè Volciano (BS)  
Data 17 Ottobre 2017



TRIBUNALE DI BRESCIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Ill.mo Giudice Dott. Raffaele Del Porto  
Ill.ma G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara  
Cancelliere Antonio Iorlano  
25100 BRESCIA' ( BS)

All'attenzione di :  
All'attenzione di :  
All'attenzione di :



Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 39/2017 ES.IMM.**

**PROMOTORE :** [REDACTED]

**ESECUTATO :** [REDACTED]

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA C.T.U. - Immobile sito in Montichiari (BS)**  
in Via V. San Rocco n° 31 – fg.104 mapp.48 sub 9+10 - mapp. 51 sub 5  
mapp. 52 sub 3 - mapp. 53 - mapp. 123 sub 1+3 - mapp. 201 - mapp. 203 -

**PERIZIA DI STIMA  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n° 39 / 2017  
Riunita alla procedura n° .....

**Giudice Delegato : Ill.mo Dott. RAFFAELE DEL PORTO**

**ANAGRAFICA**

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato [REDACTED]

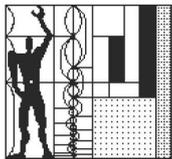


**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO**

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: f3bf48065795ab083bc9ea2c99215bf





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Creditore intervenuto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecutato:

[Redacted area]

[Redacted area]

[Redacted area]

[Redacted area]

Esperto incaricato

**Dott. Dolcini Arch. Fidello**  
Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (BS)  
CF : DLC FLM 49C11 H484X  
Tel : 335.7116631  
Fax : 030.41875  
Mail : fidelmo.dolcini@libero.it  
Pec : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it  
Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia nr. 448/A



Timbro e firma \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

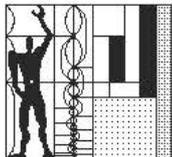
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: f3bf48065795ab03bc9ea2c99215bf





**Identificazione dei lotti**

LOTTO NR. 1 : Lotto unico (vari Comparti ed Immobili)

Descrizione sintetica : Azienda Agricola [REDACTED]

Ubicazione : Via San Rocco n° 31 - Montichiari (BS)

Identificativi catastali : fg. 104 – mapp. : N° 48 sub. 9 + sub. 10 - N° 51 sub. 5 - N° 52 sub. 3 – N° 53  
N° 123 sub. 1 - N° 123 sub. 3 - N° 201 - N° 203

Quota di proprietà : 1/3 [REDACTED] + 1/3 [REDACTED] + 1/3 [REDACTED]

Diritto di proprietà : Proprietà

Divisibilità dell'immobile : NO

Più probabile valore in libero mercato : €. **2.466.882,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €. **1.990.999,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile ottimo – commerciabilità 8- 12 mesi

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato dalla proprietà  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

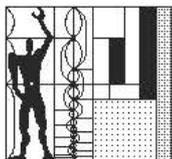
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)





**1) PREMESSA: Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

\* Il sottoscritto Dott. Dolcini arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448/A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con Decreto di Nomina del Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Raffaele Del Porto, in data 23 Giugno 2017 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto.

\* In data 11 Luglio 2017 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere Antonio Iorlano e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito;

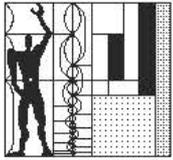
\* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 25 Luglio 2017, ritirato i fascicoli, procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

\* Il sottoscritto procedeva poi in data 25/07/'17 a recuperare presso la Direzione Generale del Catasto Edilizio di Brescia le "Visure per Immobile e per Soggetto aggiornate e provvedeva al ritiro degli estratti del Catasto Terreni e Fabbricati con le mappe del singolo immobile interessato sia il Tipo di Mappale estratto del Catasto Terreni e l'Elaborato di Subalternazione;

( Allegato n° 1 : Visura per Immobile - Visure per Soggetto)

( Allegato n° 2 : Estratti Catastali - Elab. Planim.- Subalternaz.- Piante





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* Successivamente ritiravo in data 5/9/17 presso la locale Camera di Commercio copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Brixia Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia inerenti i valori dei terreni agricoli per coltura e Regione Agraria;

\* Il sottoscritto, per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione della proprietà immobiliare ed ai fini di fissare tempi e modalità per un sopralluogo congiunto sull'immobile esecutato, in data 15 Settembre in Via San Rocco cercava di individuare l'unità immobiliare esecutata, inutilmente in quanto in piena aperta campagna e data l'assenza di numeri civici di riferimento atti ad una individuazione in situ.

\* Successivamente il sottoscritto in data 25/9/17 si rivolgeva al Comando di Polizia Municipale per avere informazioni nel merito e, ottenuti alcuni ragguagli generici, riuscendo così poi ad individuare l'unità immobiliare esecutata, trovandola però senza personale sul posto che ci accompagnasse nel sopralluogo e ci desse risposte dirette;

\* Poi in data 28/09/17 provvedevo altresì a prendere contatti con il Comune di Montichiari depositando Richiesta di Accesso Atti Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata / Sportello Unico Servizi alle Imprese per recuperare la documentazione Urbanistica/Edilizia inerente la zona interessata dall'immobile esecutato e la sua documentazione inerente le eventuali Pratiche Edilizie, i disegni tecnici e la pratica relativa alla Abitabilità /Agibilità / Collaudo /Conformità;

\* Successivamente in data 5/10/'17, presso il Comune di Montichiari provvedevo a ritirare la **documentazione urbanistica** inerente la zona interessata dall'immobile esecutato, mentre non era rintracciabile ( data

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

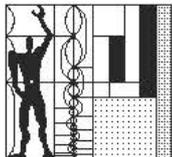
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 5

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





la incompletezza dei dati inerenti gli edifici agricoli) la documentazione inerente eventuali pratiche Edilizie oltre che per la complessità della ricerca dati inerente svariati anni e commistioni di proprietà ;

(Allegato n° 4 - Estratti Procedura Urbanistica : P.G.T.- Piano delle Regole:

\* TAV. n° PR-C 2-2 Classificazione Ambiti e Zone

\* N.T.A. 2013 PdR Elab. D - 1 (art.77.1 - E1)

\* Contemporaneamente ai vari sopralluoghi il sottoscritto effettuava, sia nel comune di Montichiari che nei comuni limitrofi, anche varie ricerche di mercato presso varie agenzie immobiliari , mediatori e imprese ;

\* Infine in data 13/10/2017 il sottoscritto riusciva effettuare un sopralluogo congiunto , con persona che dichiarava essere uno dei proprietari , su tutte le unità esegutate atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato dei luoghi , delle finiture interne e degli impianti tecnologici oltre che sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni all'unità esegutata ;

\* Pertanto , dopo vari tentativi, a seguito della verifica diretta sullo stato di manutenzione generale ed interna e della qualità delle finiture e degli impianti tecnologici delle unità esegutate , esaminati i luoghi , effettuate le opportune ricerche di mercato , il sottoscritto , facendo riferimento nell'espletamento dell'incarico peritale esclusivamente ai dati a disposizione e sulla base degli atti recuperati , procede alla elaborazione ed alla stesura della relazione di perizia di seguito riportata :

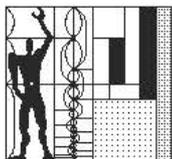
**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO**

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 6

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**2) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE-UBICAZIONE-CONFINI**

a) Gli immobili oggetto di stima a seguito di Procedura Esecutiva Immobiliare 39/2017 sono identificati come segue :

Unità immobiliare in Comune Amministrativo e Censuario di MONTICHIARI (BS) , al civico n° 31 di Via V. San Rocco .

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei sigg. :

\* [REDACTED] ( C.F.:  
[REDACTED] ) [REDACTED]

- proprietario per la quota di 1/3 derivante da successione testamentaria oltre a ricongiungimento di usufrutto del 3/2/15 [REDACTED]  
Prot. BS0208030 14/8/15;

\* [REDACTED]  
[REDACTED]

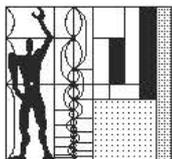
- proprietario per la quota di 1/3 derivante da successione testamentaria oltre a ricongiungimento di usufrutto del 3/2/15 [REDACTED]  
Prot. BS0208030 14/8/15;

\* [REDACTED]  
[REDACTED]

- proprietario per la quota di 1/3 derivante da successione testamentaria oltre a ricongiungimento di usufrutto del 3/2/15 [REDACTED]  
Prot. BS0208030 14/8/15;

( Allegato n° 1 : Estratti Catastali – Visura Catastale per Soggetto);





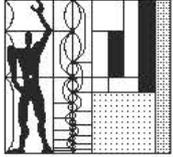
b) Le Unità immobiliari oggetto di stima sono confinanti a Nord con altre unità ( mapp. N° 31+32+34+6165+36+30+39+40 ), ad Est con strada Provinciale n. 29 per Calvisano , a Sud con strada interna Via S.Rocco, ed a Ovest con strada vicinale ed altre proprietà ( mapp. n. 206 ) ; - non in adiacenza tutt'attorno altre unità immobiliari di proprietà non conosciuta;

c) Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da alcuni appezzamenti d'area a coltura irrigua e da più fabbricati principalmente ad uso agricolo (stalle - fienili - granai - box - depositi - mungitura - lavorazioni latte ... ) a blocco ed in forma libera, sviluppantesi principalmente al Piano Terra oltre ad impianti di accumulo liquami in interrato oltre ad altre unità ad uso residenziale per conduttore agricolo ; il tutto è in adiacenza alla Strada Provinciale n. 29 per Calvisano ed è compreso in un ampio comparto d'area privata ed esclusiva a destinazione d'uso agricola di oltre 93.000 mq. , periferica in estremo Sud del Comune di Montichiari , contemplante nell'intorno altri vasti comparti agricoli ; non lontano dal principale asse di collegamento con la Provinciale Est-Ovest n. 668 di collegamento con l'aeroporto e la ex S.S. Goitese ; non in prossimità a tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo , ma ben collocato sotto l'aspetto della mobilità infrastrutturale e grandi vie di comunicazione .

d) trattasi di immobili di proprietà con provenienza anteriore al ventennio , occupati e lavorati in proprio .

( Allegato n° 3 : Ortofoto - Stradario);





### 3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano censiti con i seguenti dati identificativi catastali :

Immobili al N.C.T. del Comune Censuario di MONTICHIARI (BS) fg. 104 - Particella 203+201+123 sub.1 sub. 3 + 48 sub.9 +48 sub. 10 + 51 sub.5 +52 sub. 3 +53

Dalla visura sintetica per immobile aggiornata al 25/07/2017 risulta:

\*Unità immobiliare sita nel Comune di Montichiari (BS) in Via S.Rocco n.31 - fg. 104

- Map.203 - Cat. Seminativo Irriguo - Cl.2 - Supf. 6.41.40

- Reddito Dominicale €. 347,60 - Reddito Agrario €. 446,92

\*Unità immobiliare sita nel Comune di Montichiari (BS) in Via S.Rocco n.31 - fg. 104

- Map.201 - Cat. Vigneto - Cl.2 - Supf. 1.24.40

- Reddito Dominicale €. 93,16 - Reddito Agrario €. 64,25

\*Unità immobiliare sita nel Comune di Montichiari (BS) in Via S.Rocco n.31 - fg. 104

- Map.123 - Cat. .... - Cl.2 - Supf. 1.74.55

\*Unità immobiliare sita nel Comune di Montichiari (BS) in Via S.Rocco n.31 - fg. 104

- Map.123 Sub. 1 - Cat. D/10 - Supf. 7.98 - RCE. 5.948,00

\*Unità immobiliare sita nel Comune di Montichiari (BS) in Via S.Rocco n.31 - fg. 104

- Map.123 Sub. 3 - Cat. D/10 - Supf. 62.04 - RCE. 16.142,00

- Map.51 Sub. 5 - Cat. D/10

- Map.52 Sub. 3 - Cat. D/10

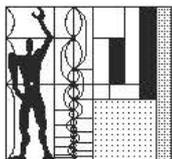
- Map.53 - Cat. D/10

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)







#### 4) Inquadramento dell'immobile - STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Da una verifica presso i competenti Uffici Comunali in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento, così sintetizziamo:

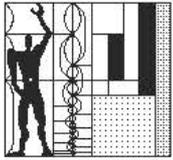
4.1.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT di Montichiari (BS), adottato in data 29 Dicembre 2012 Del. C.C. 59 PG ....., nella Carta della disciplina delle aree alla TAV. C 2-2 Piano delle Regole - Azioni di Piano - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano - Uso del suolo 1:5000 - l'immobile di cui ai sopraccitati mappali è classato come "Ambiti Agricoli (E1) Agricolo Produttivo - Tessuto a prevalente destinazione Agricola (NTA / D1 - Art.77.1)" come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nella allegata Planimetria del PGT

(Allegato n° 4 Accesso agli Atti - Procedura Urbanistica :  
- Estratto P.G.T.- Piano delle Regole - N.T.A. ) ;

4.1.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT di Montichiari (BS), adottato in data 29 Dicembre 2012 Del. C.C. 59 PG ....., alla Tavola NTA D1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni Var. 2 Del. C.C. 16 del 25/7/17, è regolato dall' art. n° 77 e n° 77.1 delle N.T.A. che così sintetizzano :

\* Ambiti Agricoli (E1) Agricolo Produttivo - Tessuto a prevalente destinazione Agricola Produttiva;





\*Aree del territorio destinate ad attività agricola , coltivazione , impianti destinati alla conduzione di fondi ed agli impianti zootecnici ; sono altresì ammesse :

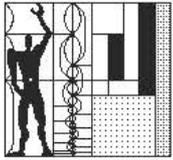
- attività con funzioni produttive zootecniche (E2) ;
- attività di custodia e cura degli animali (E8) ;
- funzioni agricole/abitative residenza imprenditore agricolo (F1)
- funzioni agricole/produttive preordinate alla funzione produttiva del fondo (stalle, silos, serre, magazzini ,ricoveri mezzi, conservazione e trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda, depurazioni , (F2)
- attività ricettive : agriturismo, agricampeggio, (F3)
- attività ricreative per allevamento e allenamento di animali con relative strutture sportive coperte e scoperte , uffici per attività amministrative, strutture di natura ricreativa, ristorazione, (F4)
- funzioni tecnologiche per gestione delle telecomunicazioni (G2b1-G2b2)
- funzioni tecnologiche per gestione gas (G3b)
- funzioni tecnologiche per gestione ciclo dell'acqua (G4b)
- funzioni tecnologiche per gestione erogazione di carburante ammessa solo su area in adiacenza con sede stradale (G4b)
- le attività di cui ai punti (F1-F2-F3-F4) sono consentite a titolo gratuito ai sensi delle vigenti norme all'imprenditore agricolo secondo i requisiti di legge .

\*Amnesso il completamento e l'adeguamento degli edifici esistenti per migliorare la qualità abitativa ;

\*Intervento diretto ammesso con PC o DIA (Manutenz. - Ristrutturazione - Demolizione con ricostruzione nel rispetto degli indici fondiari) ;

**\*Indice di utilizzazione fondiaria (If)quello prescritto per le zone agricole da art.59 della LR 12/05**





**\*Indice di copertura (Rc) quello prescritto per le zone agricole da art.59 della LR 12/05**

\*Distacco dagli edifici pari a mt. 10 (De)

\*Distacco tra pareti finestrate di edifici pari a mt. 10 (Dpf)

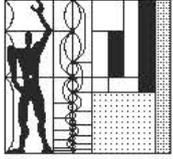
4.1.3 Nel vigente Piano di Governo del Territorio - PGT- del Comune di Montichiari (BS) non vi sono particolari vincoli inseriti nelle Classi di sensibilità paesistica dei luoghi né in altri tipi di vincoli e/o Limitazioni ; - Elementi e componenti del paesaggio : gli immobili di cui ai sopraccitati mappali non presentano nessuna componente di criticità e/o degrado del paesaggio e senza alcun elemento percettivo peculiare di pregio fisico naturale ; - Vincoli di Tutela e Salvaguardia : gli immobili di cui ai sopraccitati mappali non risultano inseriti in alcun tipo di tale vincolo - Vincoli Amministrativi : gli immobili di cui ai sopraccitati mappali non risultano inseriti in alcun tipo di vincolo ; - Reticolo Idrico : gli immobili di cui ai sopraccitati mappali non risultano inseriti in alcun tipo di tale vincolo

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici (Allegato n° 4 Accesso agli Atti - Procedura Urbanistica : - Estratto P.G.T.- Piano delle Regole - N.T.A. ) ;

4.2 Gli immobili in riferimento non è dato sapere a quale procedura edilizia sia stato in precedenza sottoposto;

\* N.B.: L'immobile in oggetto , ad un sopralluogo dei dati rilevati , risulta verificato e conforme a quanto corrisponde alle tavole grafiche catastali .





(Allegato n° 2 : Accesso agli Atti – Estratti Catastali :

- \* Pianta Piano Terra
- \* Pianta Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.3 Non è dato avere informazioni inerenti la richiesta di Autorizzazione all'Agibilità per gli immobili in riferimento .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI -

Oggetto della presente Perizia è la Stima dell'unità come descritta al precedente Capitolo 3 - Inquadramento dell'Immobile - Identificazione Catastale : **gli immobili risultano non essere divisibili** in relazione alle funzioni cui sono adibiti , ovvero le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da alcuni appezzamenti d'area a coltura irrigua e da più fabbricati ad uso agricolo costituenti nell'insieme un ampio comparto d'area privata ed esclusiva a destinazione d'uso esclusivamente agricola di oltre 93.000 mq. . Sui terreni sopra identificati sono presenti canalette irrigue .

### 5.1 Mapp. 203

- **Area agricola irrigua** in adiacenza Sud alla Strada Provinciale SP 29 per Calvisano ed in adiacenza Ovest a strada vicinale interna  
- L'unità immobiliare si sviluppa per circa 64.100 mq. ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.1) ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

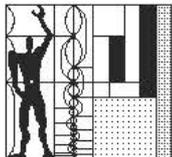
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5.2 Mapp. 201

- **Area agricola ex vigneto** (oggi seminativo irriguo) in adiacenza Nord a strada vicinale interna

- L'unità immobiliare si sviluppa per circa 12.440 mq. ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.1) ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5.3 Mapp. 123

- **Lotto d'Area** occupato da più fabbricati ad uso agricolo (stalle - fienili - granai - box - depositi - mungitura - lavorazioni latte ecc... )

- Detta area si sviluppa per circa 17.455 mq.

( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.1) ;

### 5.3.1 Mapp. 123 Sub. 1

- **Immobile ad uso agricolo destinato ad : ufficio - locale tecnico - pesa - celle frigorifere - magazzino - locale tecnico caldaia - locali lavorazione del latte - locale spaccio e vendita - servizi - cisterne**

- La S.L.P. lorda di detti immobili si sviluppa per circa 811,50 mq.

- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.2 + 4) ;

### 5.3.2 Mapp. 123 Sub. 3

- **Immobile ad uso agricolo destinato ad : allevamento suini - vasche - silos**

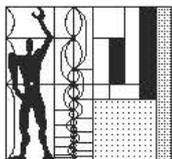
- La S.L.P. lorda immobili per allevamento suini si sviluppa per circa 1659 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)





- La S.L.P. lorda immobili per vasche si sviluppa per circa 278 mq.
- La S.L.P. lorda immobili per silos si sviluppa per circa 25 mq.
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.3 + 5) ;

### 5.3.3 Mapp. 123 Sub. 3

**- Immobile ad uso agricolo destinato ad : allevamento bovini/vitelli - stalle - sale mungitura - raccolta latte - tettoie su paddok - paddok scoperto - silos - vasche - trincee**

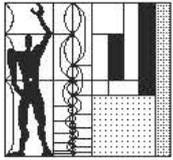
- La S.L.P. lorda immobili per : stalle allevamento bovini/vitelli , sala mungitura , sala raccolta latte , si sviluppa per circa 970 mq.
- La S.L.P. lorda immobili per tettoie su paddok si sviluppa per circa 577 mq
- La S.L.P. lorda per paddok scoperto si sviluppa per circa 491 mq
- La S.L.P. lorda immobili per vasche e trincee si sviluppa per circa 450 mq.
- La S.L.P. lorda immobili per silos si sviluppa per circa 23 mq.
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.3 + 6) ;

### 5.3.4 Mapp. 123 Sub. 3

**- Immobile ad uso agricolo destinato ad : box cavalli - depositi e portici stoccaggio doppia h.- tunnel a serra metallico**

- La S.L.P. lorda immobili per box cavalli si sviluppa per circa 67 mq.
- La S.L.P. lorda immobili per portici cavalli si sviluppa per circa 30 mq
- La S.L.P. lorda per depositi e portici doppia altezza si sviluppa per circa 1.354 mq
- La S.L.P. lorda immobile a tunnel a serra metallico si sviluppa per circa 280 mq.





- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.3 + 7) ;

#### 5.4.1 Mapp. 48 Sub. 9

- **Immobile ad uso residenziale destinato al conduttore agricolo :**
- La S.L.P. lorda residenziale al Piano Terra ed al Piano Primo si sviluppa per circa 152,80 mq.
- La S.L.P. lorda a portico al P.T. si sviluppa per circa 29,70 mq
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.8 + 9) ;

#### 5.4.2 Mapp. 48 Sub. 10

- **Immobile ad uso residenziale destinato al conduttore agricolo :**
- La S.L.P. lorda residenziale al Piano Terra ed al Piano Primo si sviluppa per circa 156,10 mq.
- La S.L.P. lorda a portico al P.T. si sviluppa per circa 32,50 mq
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.8 + 10) ;

#### 5.5 Mapp. 51 Sub. 5

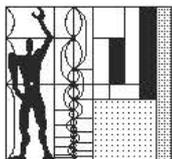
- **Immobile ad uso rimessa mezzi agricoli :**
- La S.L.P. lorda per rimessa mezzi agricoli al Piano Terra si sviluppa per circa 129,50 mq.
- La S.L.P. lorda a portico antistante si sviluppa per circa 53,80 mq
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.8 + 11) ;

#### 5.6 Mapp. 52 Sub. 3

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)





**- Immobile ad uso rimessa mezzi agricoli e fienile:**

- La S.L.P. lorda per rimessa al Piano Terra e fienile al Piano Primo si sviluppa per circa 100,20 mq.
- La S.L.P. lorda a portico al P.T. si sviluppa per circa 44,00 mq
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.8 + 11) ;

**5.7 Mapp. 53**

**- Immobile ad uso silos agricolo :**

- La S.L.P. lorda a silos al Piano Terra si sviluppa per circa 25,30 mq.
- ( vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6 - pag.8 + 11) ;

- Tutti gli immobili visitati , ad un'indagine visiva da sopralluogo , in ambito conservativo appaiono adeguatamente mantenuti ed idonei all'espletamento delle funzioni cui sono preposti ;

- lo stato di conservazione di tutti gli impianti , compresi quelli ipogei, non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano adeguati , funzionanti e funzionali e lasciano intendere una buona cura di tutti gli impianti medesimi .

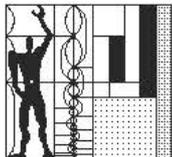
**(Allegato n° 7: Documentazione fotografica);**

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche catastali lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico ;

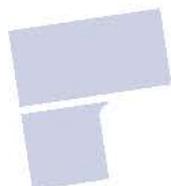
**(Allegato n° 6 : Calcolo teorico SLP – Piante : Piano Terra – Piano Primo);**

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO**



**6/a) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO****FATTORI POSIZIONALI:**

ZONA URBANA	PERIFERICA
ZONA ECONOMICA	MEDIO RICERCATA
SERVIZI PUBBLICI	VICINI
SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
TRASPORTI	VICINI
VERDE	VICINO
PARCHEGGI	PRESENTI

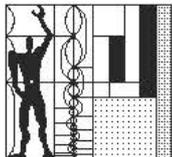
**CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**

DESTINAZIONE PREVALENTE	AGRICOLA
PROSPICIENZA ELIOTERMICA	OTTIMA
PANORAMICITA'/AFFACCIO	OTTIMA
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	ADEGUATA
PERTINENZE PRIVATE	PRESENTI
LUMINOSITA'	OTTIMA
CLASSE DIMENSIONALE	GRANDE
DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
FINITURE	ADEGUATE ALL'USO
DOTAZIONE IMPIANTI	ADEGUATA
LIVELLO MANUTENTIVO	ADEGUATO

**FORMA DI MERCATO:**

CONCORRENZA MONOPOLISTICA (in forma ristretta)	LATO OFFERTA
FILTERING	NEGATIVO
FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE (prezzi e numero transazioni)	LIEVE RECUPERO



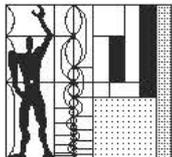
**6) CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI TERRENI AGRICOLI		
	Reg. Agraria	TIPO COLTIVAZIONE	mq. REALI COMMERCIALI
-	-	-	-
Mapp. 203	N° 14	Seminativo irriguo	64.100
Mapp. 201	N° 14	Seminativo irriguo	12.440
Mapp. 123 (5.1+5.2+5.3)	N° 14	area a corte	17.455
.	.	.	.
.	.	.	.
<b>TOTALE Supf.</b>	-	-	<b>93.995</b>

TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
-	-	-	-
Mapp. 123 Sub 1 (5.3.1)	N° 14	Uffici – locali tecnici – celle frigorifere – locali lavorazione latte – locali spaccio e vendita – pesa magazzini – cisterne	811,50
.	.	.	.
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>811,50</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

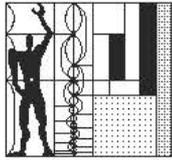
<b>TAB. C</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI</b>		
-	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
Mapp. 123 Sub 3 (5.3.2)	N° 14	Allevamento suini	1.659,00
		Vasche	278,00
		Silos	25,00
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>1.962,00</b>

<b>TAB. D</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI</b>		
-	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
Mapp. 123 Sub 3 (5.3.3)	N° 14	Allevamento Bovini/Vitelli – sala mungitura – sala raccolta latte	. . . 970,00
		Tettoie su Paddock	577,00
		Paddock scoperto	491,00
		Vasche e trincee	450,00
		Silos	23,00
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>1.969,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

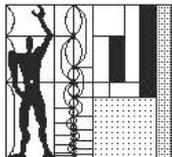


TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
-	-	-	-
Mapp. 123 Sub 3 (5.3.4)	N° 14	Box cavalli	67,00
		Portico cavalli	30,00
		Depositi e portici (doppia h.)	1.354,00
		Tunnel a serra	280,00
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>1.731,00</b>

TAB. F	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
-	-	-	-
Mapp. 48 Sub 9 (5.4.1)	N° 14	Alloggio conduttore agricolo (PT+P1)	152,80
		Portico	29,70
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>182,50</b>

TAB. G	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
-	-	-	-
Mapp. 48 Sub 10 (5.4.2)	N° 14	Alloggio conduttore agricolo (PT+P1)	156,10
		Portico	32,50
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>188,60</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TAB. H</b>	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
-	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
Mapp. 51 Sub 5 (5.5)	N° 14	Rimessa mezzi agricoli	129,50
		Portico	53,80
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>183,30</b>

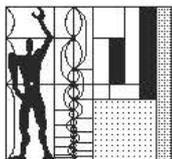
<b>TAB. I</b>	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
-	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
Mapp. 52 Sub 3 (5.6)	N° 14	Rimessa PT Fienile P1	100,20
		Portico	44,00
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>144,20</b>

<b>TAB. L</b>	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI IMMOBILI AGRICOLI		
-	Reg. Agraria	TIPO	mq. REALI COMMERCIALI
Mapp. 53 (5.7)	N° 14	Silos	25,30
<b>TOTALE S.L.P.</b>	.	.	<b>25,30</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelfo.dolcini@libero.it](mailto:fidelfo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelfo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelfo.dolcini@archiworldpec.it)



## 7) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale della proprietà esaminata, consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare rispondente a logiche di mercato secondo le dinamiche della domanda e dell'offerta.

Premesso che comunque la determinazione del prezzo del prodotto immobiliare, per le peculiarità e varianze di ogni singola unità immobiliare, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali, si procede ad una valutazione analitica assumendo come fattori di stima rispettivamente:

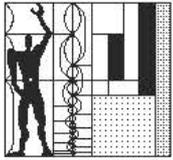
- le superfici reali commerciali (dove la superficie commerciale (SUP) è una misura fittizia nella quale sono comprese sia la superficie principale che le superfici secondarie ed accessorie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari);
- un corrispettivo valore unitario di mercato per ogni mq. di SUP in funzione: del segmento di mercato determinato dai fattori posizionali del bene e sua collocazione, dalle caratteristiche intrinseche e dell'attuale destinazione d'uso, del suo stato manutentivo, della consistenza oltre che configurazione e caratteristiche morfologiche della superficie, della giacitura pianeggiante o meno, dalla esposizione sull'asse elioteramico, dalla capacità di beneficiare dell'irraggiamento solare, dalla potenzialità produttiva in relazione ai parametri di fertilità ....., ed al fine dalla forma di mercato immobiliare e sua particolare congiuntura.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 24





Da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato ( Valutazioni O.M.I. - La Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Brescia-Probrixia per Regioni Agrarie - A.S.R. Annuario Statistico Regionale per la Lombardia in merito ai valori medi dei terreni agricoli in provincia di Brescia - V.A.M. Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la Provincia di Brescia elaborato da EXEO - Osservatorio Immobiliare Tecnocasa - Osservatorio Immobiliare Toscano Imm. - - Osservatorio Immobiliare Casa.it - Uff.tec.Loc. - Imprese Edili e mediatori Loc.) oltre che da informazioni assunte in loco presso alcune agenzie immobiliari, è emerso che :

- la maggior parte delle effettive transazioni di immobili ubicati in zona e/o assimilabili per posizione , concluse in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , non hanno riguardato appezzamenti di terreni agricoli e/o di Aziende agricole e così pure le operazioni di compravendita (concluse) di immobili simili ubicati in zone assimilabili per omogeneità e posizione, non si rappresentano con una sufficiente dinamicità , anzi sono molto rari probabilmente data la scarsità dell'offerta//richiesta e la peculiarità delle varianze e delle caratteristiche ; non è possibile pertanto applicare come criterio di valutazione il metodo del confronto "Market Comparison Approach (MCA)" nella determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti ;
- abbiamo pertanto analizzato anche alcune offerte di immobili simili ubicati in zone assimilabili per omogeneità e posizione ;
- è emerso così che da una analisi di valori medi dichiarati da Enti vari e da alcune transazioni immobiliari concluse (in un periodo sufficientemente ampio di osservazione ed oltre l'attuale negativa

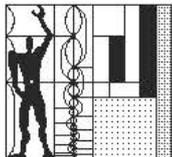
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 25

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



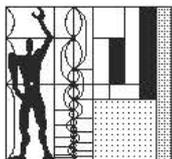


congiuntura di mercato), tenendo conto nella identificazione del prezzo della media ponderale e scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie, i valori unitari di mercato a valore comparativo, per operazioni di compravendita di terreni agricoli simili e/o ubicati in zone assimilabili per omogeneità e posizione (consapevoli anche che ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati) oscillano dai sei euro ai quindici al metro quadro.

- Pertanto, sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, considerando tutte le argomentazioni sin qui addotte, sulla scorta degli elementi assunti e come sopra sintetizzati e argomentati, e prescindendo da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie in genere, risultanti dai registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, per gli immobili eseguiti si ritengono equi e si confermano i valori unitari e globali di stima come qui di seguito espressi:

TAB. M	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA TERRENI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA			
	Misure COMMERCIALI	DESTINAZIONE D'USO	Unità valutative €/mq. €/Ha	VALUTAZIONE Ponderale di stima €/mq.
Valutaz. OMI List.Borsa Imm. Val.Ag.Med. Com.Prov.Espropri Tratt.Imm.Privati	Ag.Ter. C.C. Reg.Ag.14 tipo coltura Ag.Imm.	Seminativo	.....	Assente
		Seminativo	€/Ha	113.000-170.000
		Seminativo irriguo	€/Ha	64.000
		Seminativo Irriguo	€/Ha	90.00-110.000
		Vigneto	€/Ha	360.000
<b>MEDIA PONDERATA</b>			€/mq.	<b>11,00</b>



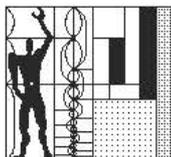


A) Il **più probabile valore di mercato**, "che è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata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

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA TERRENI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA						
TAB. A1	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
				€/mq	Mq.	€.
	Mapp. 203	N° 14	Seminativo irriguo	11	64.100,00	705.100,00
	Mapp. 201	N° 14	Seminativo irriguo	11	12.440,00	136.840,00
	Mapp. 123 (5.1+5.2+5.3)	N° 14	Area a corte	11	17.455,00	192.005,00
	<b>TOTALE</b>					<b>1.033.945,50</b>

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA						
TAB. B1	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
				€/mq	Mq.	€.





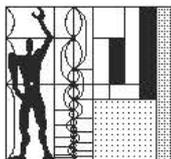
Mapp. 123 Sub. 1 (5.3.1)	N° 14	Uffici – locali tecnici – celle frigorifere – locali lavorazione latte – locali spaccio e vendita – pesa –magazzini - cisterne	500	811,50	405.750,00
<b>TOTALE</b>					<b>405.750,00</b>

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA					
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
			€/mq	Mq.	€.
Mapp. 123 Sub. 3 (5.3.2)	N° 14	Allevamento suini	180	1.659,00	298.620,00
		Vasche	50	278,00	13.900,00
		Silos	25	25,00	625,00
<b>TOTALE</b>					<b>313.145,00</b>

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA					
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
			€/mq	Mq.	€.
Mapp. 123 Sub. 3 (5.3.3)	N° 14	Allevamento Bovini/Vitelli – sala mungitura – sala raccolta latte	170	970,00	164.900,00
		Tettoie su Paddock	50	577,00	28.850,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelfo.dolcini@libero.it](mailto:fidelfo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelfo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelfo.dolcini@archiworldpec.it)



	Paddock scoperto	40	491,00	19.640,00
	Vasche e trincee	40	450,00	18.000,00
	Silos	25	23,00	575,00
<b>TOTALE</b>				<b>231.965,00</b>

<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA</b>					
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
			€/mq	Mq.	€.
Mapp. 123 Sub. 3 (5.3.4)	N° 14	Box cavalli	60	67,00	4.020,00
		Portico cavalli	30	30,00	900,00
		Depositi e portici (doppia h.)	120	1.354,00	162.480,00
		Tunnel a serra	15	280,00	4.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>171.600,00</b>	

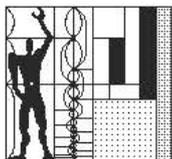
<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA</b>					
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
			€/mq	Mq.	€.
Mapp. 48 Sub. 9 (5.4.1)	N° 14	Alloggio conduttore agricolo (PT+P1)	700	152,80	106.960,00
		Portico	350	29,70	10.395,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TOTALE</b>				<b>117.355,00</b>

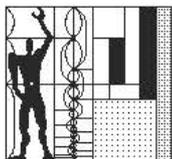
<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA</b>					
<b>TAB. G1</b>	<b>Reg. Agraria</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b>	<b>Misure COMMERCIALI</b>	<b>TOTALE</b>
			<b>€/mq</b>	<b>Mq.</b>	<b>€.</b>
Mapp. 48 Sub. 10 (5.4.2)	N° 14	Alloggio conduttore agricolo (PT+P1)	700	156,10	109.270,00
		Portico	350	32,50	11.375,00
<b>TOTALE</b>					<b>120.645,00</b>

<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA</b>					
<b>TAB. H1</b>	<b>Reg. Agraria</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b>	<b>Misure COMMERCIALI</b>	<b>TOTALE</b>
			<b>€/mq</b>	<b>Mq.</b>	<b>€.</b>
Mapp. 51 Sub. 5 (5.5)	N° 14	Rimessa mezzi agricoli	350	129,50	45.325,00
		Portico	80	53,80	4.304,00
<b>TOTALE</b>					<b>49.629,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)



TAB. I1	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA				
	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA  €/mq	Misure COMMERCIALI  Mq.
Mapp. 52 Sub. 3 (5.6)	N° 14	Rimessa PT Fienile P1  Portico	120	129,50	16.835,00
			100	53,80	5.380,00
<b>TOTALE</b>					<b>22.215,00</b>

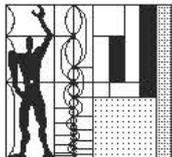
TAB. L1	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA				
	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA  €/mq	Misure COMMERCIALI  Mq.
Mapp. 51 Sub. 5 (5.5)	N° 14	Silos	25	25,30	632,50
<b>TOTALE</b>					<b>632,50</b>

<b>TOTALE A</b>					<b>2.466.882,00</b>
-----------------	--	--	--	--	---------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelfmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelfmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelfmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelfmo.dolcini@archiworldpec.it)



B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, " che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato " , viene così qui determinato :

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA TERRENI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA						
TAB. A2	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
				€/mq 8,80	Mq.	€.
	Mapp. 203	N° 14	Seminativo irriguo	8,80	64.100,00	564.080,00
	Mapp. 201	N° 14	Seminativo irriguo	8,80	12.440,00	109.472,00
	Mapp. 123 (5.1+5.2+5.3)	N° 14	Area a corte	8,80	17.455,00	153.604,00
	<b>TOTALE</b>					<b>827.156,00</b>

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA						
TAB. B2	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
				€/mq	Mq.	€.
	Mapp. 123 Sub. 1 (5.3.1)	N° 14	Uffici – locali tecnici – celle frigorifere – locali lavorazione latte – locali spaccio e vendita – pesa –magazzini - cisterne	400	811,50	324.600,00
	<b>TOTALE</b>					<b>324.600,00</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelfo.dolcini@libero.it](mailto:fidelfo.dolcini@libero.it)C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelfo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelfo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

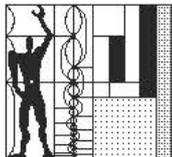
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

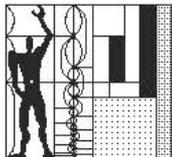
TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA						
TAB. C2	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
	Mapp. 123 Sub. 3 (5.3.2)	N° 14	Allevamento suini	144	1.659,00	238.896,00
			Vasche	40	278,00	11.120,00
			Silos	20	25,00	500,00
	<b>TOTALE</b>					<b>250.516,00</b>

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA						
TAB. D2	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
	Mapp. 123 Sub. 3 (5.3.3)	N° 14	Allevamento Bovini/Vitelli – sala mungitura – sala raccolta latte	136	970,00	131.920,00
			Tettoie su Paddock	40	577,00	23.080,00
			Paddock scoperto	32	491,00	15.712,00
			Vasche e trincee	32	450,00	14.400,00
			Silos	20	23,00	460,00
	<b>TOTALE</b>					<b>185.572,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

TAB. E2		TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA			
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Mapp. 123 Sub. 3 (5.3.4)	N° 14	Box cavalli	48	67,00	3.216,00
		Portico cavalli	24	30,00	720,00
		Depositi e portici (doppia h.)	96	1.354,00	129.980,00
		Tunnel a serra	12	280,00	3360,00
<b>TOTALE</b>					<b>137.276,00</b>

TAB. F2		TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA			
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Mapp. 48 Sub. 9 (5.4.1)	N° 14	Alloggio conduttore agricolo (PT+P1)	620	152,80	94.736,00
		Portico	280	29,70	8.316,00
<b>TOTALE</b>					<b>103.052,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

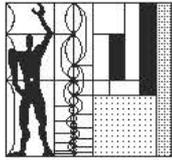
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

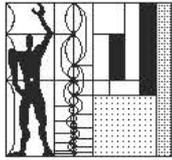
TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA					
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
			€/mq	Mq.	€.
Mapp. 48 Sub. 10 (5.4.2)	N° 14	Alloggio conduttore agricolo (PT+P1)	620	156,10	96.782,00
		Portico	280	32,50	9.100,00
<b>TOTALE</b>					<b>105.882,00</b>

TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA					
Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
			€/mq	Mq.	€.
Mapp. 51 Sub. 5 (5.5)	N° 14	Rimessa mezzi agricoli	280	129,50	36.260,00
		Portico	64	53,80	3.443,20
<b>TOTALE</b>					<b>39.703,20</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

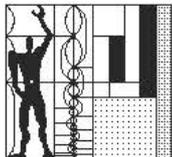


TAB. I2	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA				
	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq	Misure COMMERCIALI Mq.
Mapp. 52 Sub. 3 (5.6)	N° 14	Rimessa PT Fienile P1	96	129,50	12.432,00
		Portico	80	53,80	4.304,00
<b>TOTALE</b>					<b>16.736,00</b>

TAB. L1	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA IMMOBILI AGRICOLI VALORI PER MEDIA PONDERATA				
	Particella	Reg. Agraria	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq	Misure COMMERCIALI Mq.
Mapp. 51 Sub. 5 (5.5)	N° 14	Silos	20	25,30	506,00
<b>TOTALE</b>					<b>506,00</b>

<b>TOTALE B</b>					<b>1.990.999,20</b>
-----------------	--	--	--	--	---------------------





**8) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM. 39/2017 - COMUNE MONTICHIARI (BS)**

**LOTTO 1 -**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 104 Sezione NCT

**mapp. 48 sub 9+10 - mapp. 51 sub 5 - mapp. 52 sub 3 - mapp. 53 -  
mapp. 123 sub 1+3 - mapp. 201 - mapp. 203 -**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in : **€ 2.466.882,00**  
Diconsi : Euro duemilioni quattrocentosessantaseimilaottocentoottantadue/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene  
quantificato in **€ 1.990.999**  
Diconsi : Euro unmilione novecentonovantamilanovecentonovantanove/00



Nei valori di stima è compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze



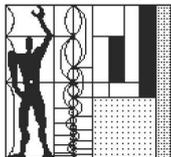
**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO**

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 37

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

## 9) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo esperto incaricato dal : TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di BRESCIA al n° 448/A

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 27/10/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

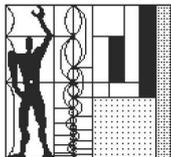
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 38

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f3bf48065795ab03bc9ea2c99215bf





**10) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**A) Tabelle A1+B1+C1+D1+E1+F1+G1+H1+I1+L1 estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato**

**B) Tabella A2+B2+C2+D2+E2+F2+G2+H2+I2+L2 estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

**ALLEGATI**

1. Schede Visure per soggetto aggiornata  
Schede Visure per Immobile aggiornate
2. Estratti mappe catastali :  
Elaborato Planimetrico - 1:2000 - 1:1000  
Planimetrie di subalternazione - 1: 200  
Planimetrie P.T.+P.1° - 1: 200
3. Ortofoto  
Stradario
4. Esito accesso atti Comune di Montichiari (BS) : Uff. Urbanistica :  
Estratto PGT Vigente : Tav. D 1 NTA Var. (art. 77) + TAV. PR C 2.2
5. ...
6. N° 11 Tavole grafiche : Calcolo Teorico/Dimensionale : S.L.P. -
7. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni - n° 94 Foto

Si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Roè Volciano 27/10/2017

IL PERITO

Dot. FIDELMO DOLCINI  
ARCHITETTO  
VIA IV NOVEMBRE 34  
25077 ROE' VOLCIANO (BS)  
P.IVA 00145330981  
C.F. DLCLM 49C11 H484X



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLCLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

