

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 236/2024

### Giudice

**DOTT. SIMONETTA BRUNO**

### Creditore procedente

**BIGNOTTI GIOVANNI**

Residente in via Badia, 112A - 25024 Leno (Brescia)  
C.F. BGNGNN69B18B157C

### Rappresentato dall'Avvocato

**PATRICK GRENDENE**

Con Studio in Via E.Fermi, 265 - 36100 Vicenza  
Tel. 0444.962566 e fax 0444.288352  
Pec: [patrick.grendene@ordineavvocativicenza.it](mailto:patrick.grendene@ordineavvocativicenza.it)

### Esecutato

**OMISSIS**

Con sede in Via Badia, 122 - 25024 Leno (Brescia)  
C.F. 03251190983

### Esperto incaricato

**ARCH. SILVIA LORENZINI**

Con studio in Via Rocca d'Anfo, 21 - 25128 Brescia  
Tel 030.3756398

E mail: [silvia\\_lorenzini@studiometroquadro.it](mailto:silvia_lorenzini@studiometroquadro.it)

Pec: [silvia.lorenzini@archiworldpec.it](mailto:silvia.lorenzini@archiworldpec.it)

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1743

*Timbro e firma*



### Custode giudiziario

**AVV. CHIARA REBOLDI**

Con Studio in Via Gramsci, 30 . 25121 Brescia  
Tel. 030.44586

E-mail: [avvchiarareboldi@gmail.com](mailto:avvchiarareboldi@gmail.com)

Pec: [chiara.reboldi@brescia.pecavvocati.it](mailto:chiara.reboldi@brescia.pecavvocati.it)



**Date**

Nomina dell'esperto	15/07/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	24/07/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	26/10/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26/11/2024

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO:**

Descrizione sintetica	terreni
Ubicazione	strada provinciale 7 . Leno (Brescia)
Identificativi catastali	<p><b>Catasto Terreni</b>, foglio <b>38</b>, particella <b>245</b>, <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>, classe <b>2</b>, superficie <b>9.170</b> mq., reddito domenicale euro <b>80,51</b>, reddito agrario euro <b>89,98</b>;</p> <p><b>Catasto Terreni</b>, foglio <b>38</b>, particella <b>246</b>, <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>, classe <b>2</b>, superficie <b>6.500</b> mq., reddito domenicale euro <b>57,07</b>, reddito agrario euro <b>63,78</b>;</p> <p><b>Catasto Terreni</b>, foglio <b>38</b>, particella <b>247</b>, <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>, classe <b>2</b>, superficie <b>1.500</b> mq., reddito domenicale euro <b>13,17</b>, reddito agrario euro <b>14,72</b>;</p> <p><b>Catasto Terreni</b>, foglio <b>38</b>, particella <b>249</b>, <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>, classe <b>2</b>, superficie <b>350</b> mq., reddito domenicale euro <b>3,07</b>, reddito agrario euro <b>3,43</b>;</p> <p><b>Catasto Terreni</b>, foglio <b>38</b>, particella <b>250</b>, <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>, classe <b>2</b>, superficie <b>3.600</b> mq., reddito domenicale euro <b>31,61</b>, reddito agrario euro <b>35,33</b>;</p> <p><b>Catasto Terreni</b>, foglio <b>38</b>, particella <b>251</b>, <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>, classe <b>2</b>, superficie <b>900</b> mq., reddito domenicale euro <b>7,90</b>, reddito agrario euro <b>8,83</b>;</p>
Quota di proprietà	OMISSIS 1/1
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	non divisibile
Più probabile valore in libero mercato dei terreni con Ambito di Trasformazione LIBERI	<b>€ 447.700,00</b>
Più probabile valore di mercato dei terreni con Ambito di Trasformazione LIBERI da porre a base d'asta	<b>€ 360.000,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:  
 I beni sono sei terreni collocati nella zona a sud del centro storico del paese. Le condizioni manutentive dei beni sono buone. Ai terreni si accede direttamente dalla strada provinciale 7, non lontano dai principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Leno. L'intero lotto è identificato dal Pgt parte come Zona di Trasformazione+denominato %5+e parte come Zona ambientale di Salvaguardia. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente rurale.  
 Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una ottima commerciabilità.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	X	Si	No
Conformità catastale	X	Si	No
Conformità titolarità	X	Si	No

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



Immobile occupato	X No	Si
Spese condominiali arretrate	X No	Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No	X Si (vedi cap.5 . da verificare)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No	X Si

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

Completezza documentazione art. 567 c.p.c.	No	X Si
--	----	------

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	X No	Si
Condizioni limitative	X No	Si

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE PROT.N.84 RIF. PARTITA NUMERO ACC18297705 in data 13.05.2021 n. 84/2021 del repertorio di I.C.A. SRL di Roma, iscritta a Brescia il 22.06.2023 al n. 27626/4366 a favore di I.C.A. SRL con sede a Roma c.f. 02478610583, somma iscritta " . 43.468,00 somma capitale " . 21.734,00, contro la Società OMISSIS c.f. 03251190983, gravante, tra l'altro, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1, identificati al Catasto Terreni del Comune di Leno, foglio 38, part.245, 246, 247, 249, 250 e 251.
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia del 13.05.2024 repertorio n. 4464, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 25.06.2024 ai nn. 28379/19868, a favore di BIGNOTTI GIOVANNI c.f.BGNGNN69B18B157C, contro la Società OMISSIS c.f. 03251190983, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1, identificati al Catasto Terreni del Comune di Leno, foglio 38, part.245, 246, 247, 249, 250 e 251.



**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	5
2.	Inquadramento dell'immobile .....	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	10
4.1	Legittimità edilizia . urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	13
4.3	Verifica della titolarità .....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente.....	18
7.	Analisi estimativa.....	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	24
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	25





## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 16.07.2024 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 24.07.2024 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 01.08.2024 e 02.08.2024 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia . Servizi Catastali;
- In data 01.08.2024 e 02.08.2024 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia . Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 05.09.2024 è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di affitto registrati relativamente ai beni immobili oggetto dell'esecuzione;
- In data 05.09.2024 veniva richiesto telematicamente il Certificato di destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Leno dei terreni oggetto di valutazione;
- In data 09.09.2024 veniva richiesto telematicamente l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leno . Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di atti amministrativi relativi ai terreni oggetto di valutazione;
- In data 23.09.2023 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario avv. Chiara Reboldi e successivamente l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leno.

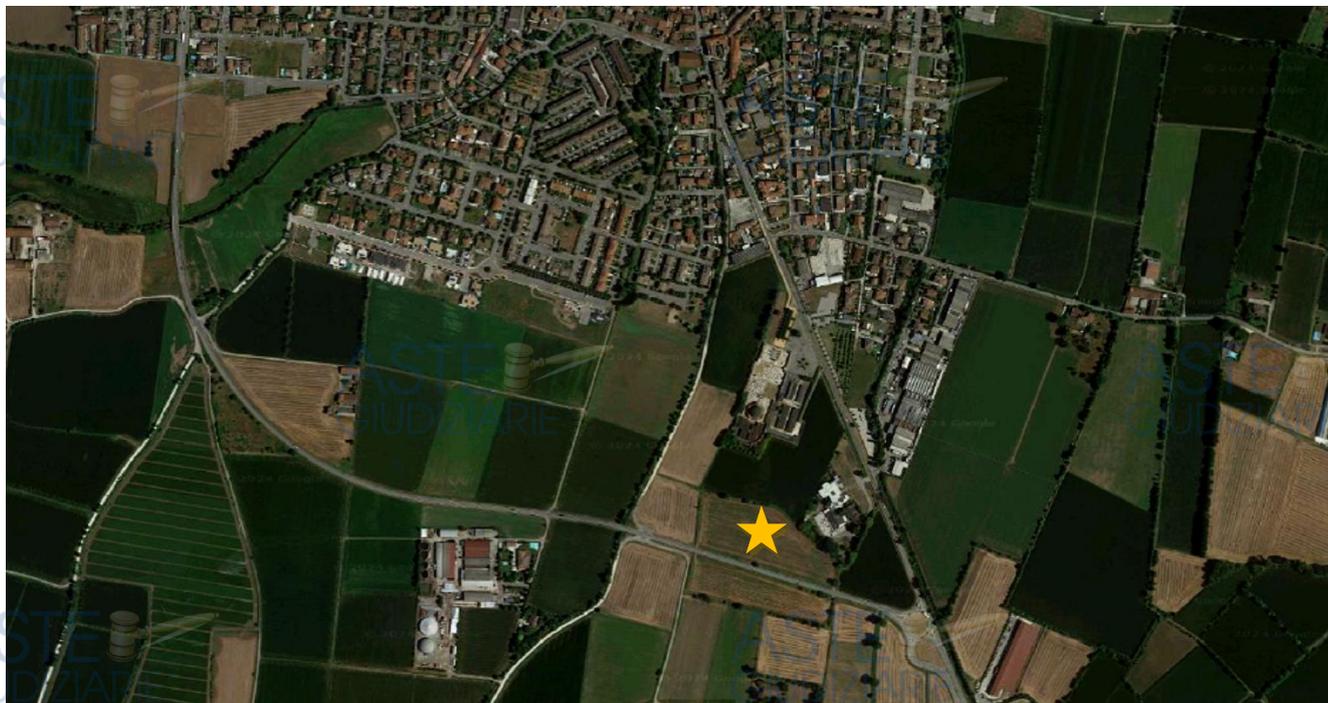


**2. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- Provincia                   Brescia
- Comune                    Leno
- Frazione                   //
- Località                    //
- Quartiere                  //
- Via                          strada provinciale 7
- Civico n.                   //

**Zona**

Leno è centro rurale caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo tipico della bassa bresciana, il territorio è pianeggiante. Da Brescia dista circa 30 Km., confina con i Comuni di Bagnolo Mella, Ghedi, Gottolengo, Pavone Mella, Cigole, Manerbio e Offlaga. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia tramite viabilità a scorrimento veloce (A21 e SP668) e linee di trasporto pubblico. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati a sud nel nucleo antico del paese, in una zona prevalentemente agricola, a breve distanza dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in condizioni buone.

**Mappa geografica**

**Destinazione urbanistica dei beni:** parte %Ambito di Trasformazione+denominato %+e parte %Zona ambientale di Salvaguardia+

**Tipologia immobiliare:** terreni seminativi irrigui.



**Caratteristiche generali dei beni**

Trattasi di sei terreni confinanti tra loro, collocati in posizione strategica, in quanto situati in prossimità del Casello Autostradale di A21 (a soli 6 km dal casello autostradale di Manerbio) e vicino alla Provinciale 668 raggiungibile in pochi minuti; ciò garantisce un facile accesso alle principali arterie di trasporto e alle infrastrutture della zona. Gli appezzamenti di terreno non sono cintati e compongono un'ampia area seminativa pianeggiante, perimetralmente delimitata su tre lati da canali irrigui con qualche albero di modeste dimensioni e su un lato dalla statale provinciale 7, da cui si accede direttamente.

**Dimensione**

Avendo analizzato ubicazione, fruibilità e commerciabilità, i beni pignorati non sono stati suddivisi in singoli Lotti. E' stato considerato un unico Lotto di superficie utile totale pari a 22.020 mq. circa. (la consistenza è stata desunta dalle rispettive visure catastali).

**Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	società

**Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica.

**Filtering**: assente.

**Fase del mercato immobiliare**: in timida ripresa.



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

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica e Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Il lotto è composto dalla sommatoria di 6 particelle che singolarmente hanno superficie utile pari a: particella 245 = 9.170 mq. circa, particella 246 = 6.500 mq. circa, particella 247 = 1.500 mq. circa, particella 249 = 350 mq. circa, particella 250 = 3.600 mq. circa e particella 251 = 900 mq. circa. La consistenza dei terreni è stata desunta dalle rispettive visure catastali; quindi la superficie totale dell'area è pari a 22.020 mq. circa.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico dei terreni, che allo stato attuale sono coltivati coerentemente con la destinazione d'uso e la qualità catastale assegnata: seminativi irrigui.

##### Confini

- Particella 245 confina a nord con altre proprietà (particelle 102, 255 e 170), ad est con particella 246, a sud con strada provinciale 7 (particella 154); ad ovest confina con altre proprietà (particella 150 e 171).
- Particella 246 confina a nord con altra proprietà (particella 170), ad est con particelle 247 e 250, a sud con strada provinciale 7 (particella 154); ad ovest confina con particella 245.
- Particella 247 confina a nord con particella 246, ad est con particella 250, a sud con strada provinciale 7 (particella 154); ad ovest confina con particella 246.
- Particella 249 confina a nord con altra proprietà (particella 170), ad est con particella 170, a sud con strada provinciale 7 (particella 154); ad ovest confina con particella 251.
- Particella 250 confina a nord con altra proprietà (particella 170), ad est con particella 251, a sud con strada provinciale 7 (particella 154); ad ovest confina con le particelle 246 e 247.
- Particella 251 confina a nord con altra proprietà (particella 170), ad est con particella 249, a sud con strada provinciale 7 (particella 154); ad ovest confina con particella 250.

Per una migliore comprensione dei beni si rimanda all'estratto mappa catastale.

##### Consistenza

X Rilievo	Interno ed esterno Solo esterno
X Diretto in loco	X Fotografico
X Data del sopralluogo	Collaboratore
X Desunto graficamente da:	23/09/2024
	X Planimetria catastale verificata in loco
	Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	X Elaborato grafico (estratto PGT)
	X SEL - Superficie Esterna Lorda
	SIL - Superficie Interna Lorda
	SIN - Superficie Interna Netta

##### Criterio di misurazione

##### Calcolo superfici di proprietà

Si ribadisce che la consistenza delle singole particelle è stata determinata con l'ausilio delle rispettive visure catastali.

Particella	Superficie Ambito F	Superficie Zona Salvaguardia	Indice mercantile
Terreno part.245 =	m <sup>2</sup> 5.767,93	m <sup>2</sup> 3.402,07	100 %
Terreno part.246 =	m <sup>2</sup> 6.227,00	m <sup>2</sup> 273,00	100 %
Terreno part.247 =	m <sup>2</sup> 1.500,00		100 %
Terreno part.249 =	m <sup>2</sup> 350,00		100 %
Terreno part.250 =	m <sup>2</sup> 3.600,00		100 %
Terreno part.251 =	m <sup>2</sup> 900,00		100 %
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 18.344,93</b>	<b>+ m<sup>2</sup> 3.675,07 = m<sup>2</sup> 22.020,00</b>	



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia e urbanistica

#### Titoli autorizzativi esaminati

- dall'accesso agli atti non risultano autorizzazioni edilizie in corso tranne una Convenzione Edilizia n.78661 rep. Notaio Rinaldo Arici del 19.05.1994 e relativo Piano Attuativo con validità di 10 anni dalla sottoscrizione, quindi ormai scaduti.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Leno.  
Data verifica urbanistica: 23.09.2024.

#### **Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico P.G.T. vigente

- Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.Entrata n.2024/0019225 del 06.09./2024, Prot. n.0019861/2024 Pratica n.2024/00056 del 12.09.2024, validità 1 anno dalla data del rilascio.

Dall'analisi del CDU, i terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare ricadono parte in Zona Ambientale di Salvaguardia e parte nell'Ambito di Trasformazione denominato F a completamento dell'area commerciale esistente limitrofa. L'Ambito F è ampio e comprende anche terreni di altre proprietà. Per sfruttarne le potenzialità edificatorie, l'area dovrà essere oggetto di un Piano Attuativo con vocazione funzionale commerciale, terziario o di servizio e di una convenzione tra i vari soggetti attuatori coinvolti. Le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT, aggiornate a seguito della Variante del 2018, definiscono al Capo 3 gli ambiti di trasformazione, i criteri per la pianificazione attuativa e gli indici urbanistici edilizi per definire la capacità edificatoria, perequazioni, compensazioni e standard.

Urbanisticamente il lotto è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Leno.

Documento di Piano:

- Tav.3 . Sistema mobilità - scala 1:10.000 Febbraio 2008 . Ambito F (40%). Settore commerciale;
- Tav.3 Var . Previsioni di Piano (Ambiti di Trasformazione) - scala 1:10.000 luglio 2020 . Ambiti di possibile trasformazione commerciale + Zona ambientale di salvaguardia;
- Tav.4 . Carta condivisa del paesaggio (elementi costitutivi del paesaggio) - scala 1:10.000 giugno/dicembre 2008 - Componenti del paesaggio urbano: Aree urbanizzate o impegnate dal PRG Vigente;
- Tav.5 . Classi di sensibilità - scala 1:10.000 giugno/dicembre 2008 . Parte in Classe 3 (sensibilità media) e parte in Classe 4 (sensibilità elevata);
- Tav.6a . Impianti zootecnici esistenti - scala 1:15.000 giugno/dicembre 2008 . 500 m. di rispetto da Aziende Agricole Toninelli;
- Tav.6 Var . Vincoli e limitazioni - scala 1:10.000 luglio 2020 . Fascia di rispetto strade esistenti e cimiteri.

Piano delle Regole:

- Tav.1 Var . Rappresentazione cartografica. Uso del suolo Leno centro- scala 1:3.000 luglio 2020 . Sistema extraurbano: Zona ambientale di salvaguardia. Fascia di rispetto strade esistenti e cimitero. Ambito di Trasformazione (F). Ambiti produttivi e commerciali: D3 zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Tav.1 . Carta geolitologica e morfologica- scala 1:10.000 05.07.2019 . Unità geologiche: depositi fluvioglaciali e fluviali (WURM); Litologia: terreni prevalentemente sabbiosi-ghiaiosi; Isoipse;
- Tav.2 . Carta idrogeologica - scala 1:10.000 05.07.2019 . Depositi a buona permeabilità;
- Tav.4 . Carta della pericolosità sismica locale . scala 1:10.000 05.07.2019 - Z4a = Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (Amplificazioni litologiche);

- Tav.6 . Carta di sintesi - scala 1:10.000 05.07.2019 . Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Vincoli di polizia idraulica del RM;
- Tav.7 . Carta della fattibilità geologica - scala 1:10.000 05.07.2019 . Classe 2a: Area ad elevata vulnerabilità idrogeologica. Vincoli di polizia idraulica del RM.

X Convenzione Edilizia:

Atto del 19.05.1994 di rep.78661/14660 del Notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 15.06.1994 ai nn.15757/11331, tra il Comune di Leno e la Società Arredamenti Cabra di Cabra & C. s.a.s. riguardante, tra l'altro, il terreno identificato al fg.38 particella 37. Validità 10 anni a decorrere dalla sottoscrizione - scaduta.

X Cessioni diritti reali

Atto del 18.11.1994 di rep.65234/4145 del Notaio Manuela Mondello, trascritto a Brescia il 10.12.1994 ai nn.32485/22135, tra la Provincia di Brescia e la Società Arredamenti Cabra di Cabra & C. s.a.s. riguardante, tra l'altro, il terreno identificato al fg.38 particella 154 (strada).

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici:	Slq
Vincoli ambientali	Slq
Vincoli paesaggistici	NO





## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso dei beni con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni.

Timbro e firma



## 4.2 Rispondenza catastale

Terreno identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), **Catasto Terreni**, al foglio **38**, particella **245**, seminativo irriguo, classe **2**, superficie **9.170** mq., rendita dominicale euro **80,51**, reddito agrario euro **89,98**.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n.BS0172787 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n.172787.1/2010).

Provenienza:

dal 04/06/1993 al 28/05/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **153** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **22.020** mq., partita **12395**, rendita dominicale euro **193,33**, reddito agrario euro **216,08**:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n.5308.6/1993)

dal 03/09/1985 al 04/06/1993 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.200** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **361,73**, reddito agrario euro **404,28**:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n.20681)

Dall'ampianto al 03/09/1985 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.360** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **363,13**, reddito agrario euro **405,85**.

Terreno identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), **Catasto Terreni**, al foglio **38**, particella **246**, seminativo irriguo, classe **2**, superficie **6.500** mq., rendita dominicale euro **57,07**, reddito agrario euro **63,78**.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n.BS0172787 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n.172787.1/2010).

Provenienza:

dal 04/06/1993 al 28/05/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **153** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **22.020** mq., partita **12395**, rendita dominicale euro **193,33**, reddito agrario euro **216,08**:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n.5308.6/1993)

dal 03/09/1985 al 04/06/1993 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.200** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **361,73**, reddito agrario euro **404,28**:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n.20681)

Dall'ampianto al 03/09/1985 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.360** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **363,13**, reddito agrario euro **405,85**.

Terreno identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), **Catasto Terreni**, al foglio **38**, particella **247**, seminativo irriguo, classe **2**, superficie **1.500** mq., rendita dominicale euro **13,17**, reddito agrario euro **14,72**.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n.BS0172787 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n.172787.1/2010).

Provenienza:

dal 04/06/1993 al 28/05/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **153** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **22.020** mq., partita **12395**, rendita dominicale euro **193,33**, reddito agrario euro **216,08**:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n.5308.6/1993)

dal 03/09/1985 al 04/06/1993 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.200** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **361,73**, reddito agrario euro **404,28**:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n.20681)

Dall'ampianto al 03/09/1985 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.360** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **363,13**, reddito agrario euro **405,85**.

Terreno identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), **Catasto Terreni**, al foglio **38**, particella **249**, seminativo irriguo, classe **2**, superficie **350** mq., rendita dominicale euro **3,07**, reddito agrario euro **3,43**.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n.BS0172787 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n.172787.1/2010).

Provenienza:

dal 04/06/1993 al 28/05/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **153** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **22.020** mq., partita **12395**, rendita dominicale euro **193,33**, reddito agrario euro **216,08**:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n.5308.6/1993)

dal 03/09/1985 al 04/06/1993 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.200** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **361,73**, reddito agrario euro **404,28**:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n.20681)

Dall'ampianto al 03/09/1985 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.360** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **363,13**, reddito agrario euro **405,85**.

Terreno identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), **Catasto Terreni**, al foglio **38**, particella **250**, seminativo irriguo, classe **2**, superficie **3.600** mq., rendita dominicale euro **31,61**, reddito agrario euro **35,33**.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 08/09/2010 Pratica n.BS0277391 in atti dal 08/09/2010 presentato il 07/09/2010 (n.277391.1/2010).

Provenienza:

dal 28/10/2010 al 08/09/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **248** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **4.500** mq., rendita dominicale euro **39,51**, reddito agrario euro **44,16**:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n.BS0172787 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n.172787.1/2010).

dal 04/06/1993 al 28/05/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **153** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **22.020** mq., partita **12395**, rendita dominicale euro **193,33**, reddito agrario euro **216,08**:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n.5308.6/1993)

dal 03/09/1985 al 04/06/1993 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.200** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **361,73**, reddito agrario euro **404,28**:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n.20681)

Dall'ampianto al 03/09/1985 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.360** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **363,13**, reddito agrario euro **405,85**.

Terreno identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), **Catasto Terreni**, al foglio **38**, particella **251**, seminativo irriguo, classe **2**, superficie **900** mq., rendita dominicale euro **7,90**, reddito agrario euro **8,83**.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 08/09/2010 Pratica n.BS0277391 in atti dal 08/09/2010 presentato il 07/09/2010 (n.277391.1/2010).

Provenienza:

dal 28/10/2010 al 08/09/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **248** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **4.500** mq., rendita dominicale euro **39,51**, reddito agrario euro **44,16**:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n.BS0172787 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n.172787.1/2010).

dal 04/06/1993 al 28/05/2010 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **153** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **22.020** mq., partita **12395**, rendita dominicale euro **193,33**, reddito agrario euro **216,08**:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n.5308.6/1993)

dal 03/09/1985 al 04/06/1993 immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.200** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **361,73**, reddito agrario euro **404,28**:

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n.20681)

Dall'ampianto al 03/09/1985 l'immobile predecessore era identificato in mappa nel **Comune di Leno** (cod. E526), fg. **38**, particella **37** seminativo irriguo, classe **2**, superficie **41.360** mq., partita **3897**, rendita dominicale euro **363,13**, reddito agrario euro **405,85**.

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile . mappe catastali.

Data verifica catastale: 01.08.2024 e 02.08.2024





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della 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 CONFORMITÀ della destinazione d'uso dei beni con quella censita in catasto.

X la REGOLARITÀ della mappa catastale dei beni allo stato di fatto.



Timbro e firma





### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza:

Anteriormente al ventennio con Atto di compravendita e di costituzione unilaterale di vincolo di inedificabilità del 27.07.1979 nn.30305/19014 di repertorio del Notaio Gerolamo Calini, trascritto a Brescia in data 04.08.1979 ai nn.16817/12991, la signora Cristina Vallardi, nata a Milano il 28 luglio 1911, c.f. VLLCST11L68F205H, vendeva tra l'altro alla Società Arredamenti Cabra di Cabra & C. S.A.S. con sede in Leno (Bs), c.f. 00298510173, l'area sita in Comune di Leno censita al Catasto Terreni col foglio 38, mappale 37 (ex 37/A) di ha 4.12.00 coi relativi diritti d'acqua di irrigazione. Il vincolo di inedificabilità citato nell'atto non riguarda beni oggetto della presente esecuzione.

Con Atto di Scissione di S.A.S. in data 08.09.2010 nn.16317/11090 di repertorio del Notaio Giammatteo Rizzonelli di Brescia, trascritto in data 13.09.2010 ai nn.38268/22136, la Società Arredamenti Cabra di Cabra & C. S.A.S. con sede in Leno (Bs), c.f. 00298510173, trasferisce alla Società OMISSIS con sede in Leno (bs), c.f. 03251190983, tra l'altro, la quota dell'intero in piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Leno, fg.38 mapp.245, 246, 247, 249, 250 e 251.

X Quota di proprietà: OMISSIS per la quota di 1/1 in piena ed esclusiva proprietà.

##### Condizioni limitanti

X Servitù: L'esecutato riferisce che è stata realizzata una tubazione di gas metano a circa 1 metro di profondità, che partendo dalla cabina di decompressione del gas metano sita nella particella 102 del foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) e attraversando i terreni oggetto della presente esecuzione, fornisce l'edificio sito sulla particella 33 foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) di altra proprietà. Si sottolinea però che nessuna servitù di passaggio è stata segnalata negli atti nè trascritta nelle provenienze.

Vincoli  
Oneri  
Pesi  
Gravami

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

X LIBERO: Non sono stati reperiti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Usufrutto  
Nuda proprietà



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

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, non ve ne sono trattandosi di terreni privi di fabbricati costituiti in condominio.

L'esecutato riferisce che è stata realizzata una tubazione di gas metano a circa 1 metro di profondità, che partendo dalla cabina di decompressione del gas metano sita nella particella 102 del foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) e attraversando i terreni oggetto della presente esecuzione, fornisce l'edificio sito sulla particella 33 foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) di altra proprietà. Si sottolinea però che nessuna servitù di passaggio è stata segnalata negli atti nè trascritta nelle provenienze.

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

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE PROT.N.84 RIF. PARTITA NUMERO ACC18297705 in data 13.05.2021 n. 84/2021 del repertorio di I.C.A. SRL di Roma, iscritta a Brescia il 22.06.2023 al n. 27626/4366 a favore di I.C.A. SRL con sede a Roma c.f. 02478610583, somma iscritta ". 43.468,00 somma capitale ". 21.734,00, contro la Società OMISSIS c.f. 03251190983, gravante, tra l'altro, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1, identificati al Catasto Terreni del Comune di Leno, foglio 38, part.245, 246, 247, 249, 250 e 251.
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia del 13.05.2024 repertorio n. 4464, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 25.06.2024 ai nn. 28379/19868, a favore di BIGNOTTI GIOVANNI c.f.BGNGNN69B18157C, contro la Società OMISSIS c.f. 03251190983, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1, identificati al Catasto Terreni del Comune di Leno, foglio 38, part.245, 246, 247, 249, 250 e 251.

## 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.*

### Assunzioni limitative

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

### Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'oncarico.

### 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.

X 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**

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

**Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- X Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**Finanziario**

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

X Metodo statistico matematico

**Indagini di mercato**

Considerando ubicazione, consistenza, anno, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Per determinare il valore dei terreni agricoli ricadenti nella Zona Ambientale di Salvaguardia, sono stati inoltre verificati i Valori Agricoli medi della provincia di Brescia dell'Agenzia delle Entrate (annualità 2023 Regione Agraria 14 . Seminativo Irriguo), il %listino dei Valori degli Immobili+ edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (Regione Agraria 14 . Pianura bresciana orientale 2024 . Seminativo Irriguo) e i Valori Agricoli medi della provincia di Brescia della Commissione provinciale espropri di Brescia (riferiti all'anno 2023, valevoli per l'anno 2024). Per determinare il valore dei terreni inseriti nell'Ambito %rt, sono stati presi in considerazione i Valori minimi in commercio delle Aree inserite negli Ambiti di Trasformazione del PGT del Comune di Leno (anno 2024).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo dei beni.

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole superfici per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo dei beni stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a OTTOBRE 2024.

**Metodo statistico matematico**

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori

considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale . con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

<b>TABELLA A È VALORE TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO IRRIGUO</b>			
<b>ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO</b>			
	<b>Valore minimo quotazioni</b>	<b>Valore massimo quotazioni</b>	<b>Valore medio quotazioni</b>
Agenzia Entrate	-	-	71.400,00 "/Ha.
Listino immobiliare Probrixia	70.000,00 "/HA	110.000,00 "/HA	90.000,00 "/Ha
Commissione Provinciale espropri	-	-	7,20 "/mq.
<b>Valore medio quotazioni</b>			<b>7,78 Ömq.</b>
<b>Deviazione standard</b>			<b>1,057 Ömq.</b>

<b>Valore di mercato minimo</b>	<b>Valore di mercato medio</b>	<b>Valore di mercato massimo</b>
6,723 "/mq.	7,78 "/mq.	8,837 "/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni agricoli oggetto di stima, ricadenti nella Zona Ambientale di Salvaguardia, si ritiene che il valore di mercato pari a **7,00 Ömq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

**Per i beni oggetto di stima ricadenti in Zona Ambientale di Salvaguardia, si assume quale valore in libero mercato quello dei terreni agricoli seminativi irrigui che a corpo è il seguente:**

<b>Superficie commerciale vendibile arrotondata</b>	<b>3.675,00 mq.</b>
<b>Valore unitario fissato</b>	<b>7,00 Ömq.</b>
<b>VALORE DEI TERRENI AGRICOLI LIBERI A CORPO IN LIBERO MERCATO arrotondato</b>	<b>25.700,00 Ö (venticinquemilasettecentoeuro/00)</b>

Per determinare il valore dei terreni compresi nell'ambito di Trasformazione %+, si è tenuta in considerazione la tabella di valutazione dei Valori minimi in commercio delle Aree non urbanizzate inserite negli Ambiti di Trasformazione del PGT del Comune di Leno (anno 2024) pari a 23,09 "/mq.. Considerata la particolare tipologia dei beni in esame che compongono l'ambito (superficie fondiaria commerciale, zone di rispetto, aree per parcheggi e verde di arredo), la coesistenza di più soggetti attuatori e l'assenza di proposte progettuali dal 2018 a oggi per piani attuativi, si ritiene che il più probabile **valore delle AREE non urbanizzate inserite nell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE Í FÍ in libero mercato a corpo** sia il seguente:

<b>Superficie commerciale vendibile</b>	<b>18.344,93 mq.</b>
<b>Valore unitario arrotondato</b>	<b>23,00 Ömq.</b>

<b>VALORE AREE NON URBANIZZATE INSERITE NELL'AMBITO Í FÍ LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO arrotondato</b>	<b>422.000,00 Ö (quattrocentoventiduemilaeuro/00)</b>
---	---

Alla luce di quanto sopra esposto, in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente Esperto ritiene di stimare il più probabile valore dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, in libero mercato, in complessivi:

**25.700,00 Ö+ 422.000,00 Ö= 447.700,00 Ö (quattroquarantasettemilasettecentoeuro/00)**

Il più probabile valore dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, in condizioni di vendita forzata, è: **360.000,00 Ö (trecentosessantamilaeuro/00)**



**8. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne i beni identificati in mappa **Catasto Terreni**, foglio **38**:

- particella **245**, **SEMINATIVO IRRIGUO**, classe **2**, superficie **9.170** mq., reddito domenicale euro **80,51**, reddito agrario euro **89,98**;
- particella **246**, **SEMINATIVO IRRIGUO**, classe **2**, superficie **6.500** mq., reddito domenicale euro **57,07**, reddito agrario euro **63,78**;
- particella **247**, **SEMINATIVO IRRIGUO**, classe **2**, superficie **1.500** mq., reddito domenicale euro **13,17**, reddito agrario euro **14,72**;
- particella **249**, **SEMINATIVO IRRIGUO**, classe **2**, superficie **350** mq., reddito domenicale euro **3,07**, reddito agrario euro **3,43**;
- particella **250**, **SEMINATIVO IRRIGUO**, classe **2**, superficie **3.600** mq., reddito domenicale euro **31,61**, reddito agrario euro **35,33**;
- particella **251**, **SEMINATIVO IRRIGUO**, classe **2**, superficie **900** mq., reddito domenicale euro **7,90**, reddito agrario euro **8,83**;

- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in **447.700,00** € dicensi **Euro quattroquarantasettemilasettecento/00** (vedasi cap. 7 . ANALISI ESTIMATIVA).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in **€360.000,00** dicensi **Euro trecentosessantamila/00**.

**N.B.** L'Esecutato riferisce che è stata realizzata una tubazione di gas metano a circa 1 metro di profondità, che partendo dalla cabina di decompressione del gas metano sita nella particella 102 del foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) e attraversando i terreni oggetto della presente esecuzione, fornisce l'edificio sito sulla particella 33 foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) di altra proprietà. Si sottolinea però che nessuna servitù di passaggio è stata segnalata negli atti nè trascritta nelle provenienze.



*Arch. Lorenzini*

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Silvia Lorenzini esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 621, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma



*Silvia Lorenzini*

Data rapporto valutazione: 24/10/2024

## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica;
3. Estratto mappa;
4. Convenzione Edilizia del 19.05.1994 n.78661/14660 + NOTA;
5. Ambito %~~5~~+del PGT
6. CDU del 12.09.2024 n.2024/00056;
7. NOTA cessione diritti reali del 10.12.1994 ai nn.32485/22135;
8. Visura catastale storica fg.38 particella 37;
9. Visura catastale storica fg.38 particella 153;
10. Visura catastale storica fg.38 particella 102;
11. Visura catastale storica fg.38 particella 245;
12. Visura catastale storica fg.38 particella 246;
13. Visura catastale storica fg.38 particella 247;
14. Visura catastale storica fg.38 particella 248;
15. Visura catastale storica fg.38 particella 249;
16. Visura catastale storica fg.38 particella 250;
17. Visura catastale storica fg.38 particella 251;
18. Atto di compravendita del 27.07.1979 nn.30305/19014;
19. Atto di Scissione di S.A.S. in data 08.09.2010 nn.16317/11090 + NOTA;
20. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 37;
21. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 153;
22. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 245;
23. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 246;
24. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 247;
25. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 248;
26. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 249;
27. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 250;
28. Elenco sintetico delle formalità catasto terreni fg.38 particella 251;
29. NOTA IPOTECA VOLONTARIA il 22.06.2023 ai nn.27626/4366;
30. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13.05.2024 rep.n.4464 + NOTA del 16.12.2019 ai nn. 55714/34756;
31. Visura Camerale;
32. Lettera Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Brescia;
33. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.