

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 411/2024

Giudice delegato:

[REDACTED]

Creditore precedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

Esperto incaricato

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare nr 269/2023



Nomina dell'esperto 20 Giugno 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 02 Luglio 2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 12 Novembre 2025



Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **20/06/2025**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED], in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- In **Agosto 2025**, il valutatore prendeva contatti con il Notariato a seguito nomina del Notaio LUDOVICA D'ANTONIO domiciliato ai fini della presente presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, a Brescia, in Via San Zenone n.99/A. Insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopraccitati al fine di espletare l'incarico in data **06.08.2025**, in Comune di Chiari (BS), Via Principio n. 8.
- In **Agosto 2025** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione.
- In data **06.08.2025**, il valutatore, unitamente [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Chiari (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
- In data **22.08.2025, 24.08.2025, 12.09.2025, 16.09.2025, 08.10.2025**, il valutatore, unitamente ad un collaboratore si recava presso il complesso immobiliare in Chiari (BS), ed effettuava un rilievo grafico particolareggiato viste le numerose discordanze fra lo stato di fatto e le schede catastali in suo possesso.
- In data **03.09.2025**, il valutatore [REDACTED] – ANPE Brescia copia del contratto di [REDACTED]
- In data **12 Agosto 2025**, il valutatore prendeva contatti con l'Archivio Notarile per richiesta atti Notarili inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali e in un secondo aveva il rilascio delle copie digitali richieste.
- In data **15/08/2025**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiari (BS) per richiesta CDU terreni; tale richiesta veniva evasa con saldo quota diritti di segreteria in data **25.08.2025**. Il valutatore in data 28.10.2025 e 28.11.2025 si recava in Comune di Chiari per accesso agli atti immobili. Riceveva risposta telematica in data 04.11.2025.
- Nel periodo di **Settembre – Ottobre 2025** il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.

Formalità, vincoli e oneri cancellabili per tutti i lotti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

SERVITU' COATTIVA DI GASDOTTO costituita con atto amministrativo stipulato in data 30 Maggio 2012 rep. n. 313/2012 con la società di progetto [redacted] trascritta a Brescia in data 10 luglio 2012 ai nn. 24495/16973, gravate il terreno al mapp. 64;

ATTO DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' costituito con atto autenticato dal notaio [redacted]

LOTTO NR. 1

CASEIFICIO CON CORTE ESCLUSIVA -TETTOIA-DEPOSITO-CONCIMAIA

Descrizione sintetica: *Caseificio con tettoia di servizio, deposito, concimaia e corte esclusiva*

Ubicazione: **Via Principio n. 8, Comune di CHIARI, 25032 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di Chiari - Sez. NCT

CASEIFICIO – TETTOIA - DEPOSITO E CONCIMAIA al: Foglio 1 – **Particella 64**, P. T, Categoria D/10 – Rendita 3.199,30 €;

Quota di proprietà [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 1

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina 11

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina 12

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 1

Immobile occupato

No Si se Si **vedi pagina 13**

Spese condominiali arretrate

No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 Notaio [REDACTED]

No Si (vedi Certificazione Notarile

Via Messina n. 4, 90141 Palermo (PA) Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si **vedi pagina 9 e 10**

1 Inquadramento dell'immobile

a) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 1

b) Localizzazione

■ Provincia di Brescia ■ Comune di CHIARI, 25032 (BS) ■ Via Principio n. 8

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA



GOOGLE MAPS Comune di CHIARI

- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**
 - Commerciale
 - Agricolo
- **Tipologia immobiliare**
 - Fabbricato
 - Usato
 - Indipendente
 - Fabbricato singolo
 - altro: Caseificio con tettoia, deposito,
- Indicare lo stato di conservazione
- Indicando se l'immobile è
- **Tipologia edilizia dei fabbricati**
- **Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - Piccola
 - Media
 - Grande
- **Dimensione:**
- **Caratteri domanda e offerta:** La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;
- **Forma di mercato:** Concorrenza in libero mercato.
- **Filtering:** Fabbricato decentrato rispetto al centro di Chiari, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

trattasi di un fabbricato rurale modificato mediante il recupero di una stalla dismessa. Attraverso il cambio di destinazione d'uso da stalla/deposito a caseificio con lavorazione e produzione di solo molli sono stati realizzati tutti i locali atti a tali lavorazioni: locali di essiccazione di confezionamento di stoccaggio di stufatura, celle di refrigerazione con annessi spogliatoi e relativi servizi igienici, locali tecnologici, zona uffici e zona vendita al dettaglio il tutto con area esclusiva esterna.

Il caseificio in oggetto è costituito da un capannone a pianta rettangolare, con struttura prefabbricata composta da pilastri, travi a capriata, copertura a due falde asimmetriche.

Il progetto degli impianti elettrici si estende dal punto di consegna dell'energia elettrica da parte dell'ente fornitore fino alle singole macchine.

Aree a cielo libero e spazi comuni: Attorno al fabbricato vi sono:

- una **TETTOIA** chiusa su tre lati da pareti in prismi, obsoleta per deposito attrezzi; trattasi di una struttura improvvisata con elementi recuperati, pilastri in legno e una copertura altrettanto precaria in lastre di eternit.
 - un **LOCALE DEPOSITO** obsoleto e cadente, aperto sui tre lati, con due pilastri in forati intonacati ma degradati, la copertura è precaria con struttura in legno e lastre di eternit posate in maniera instabile.
 - una **VASCA** adibita a concimaia; trattasi di una vasca con alcune porzioni di pareti in c.a., utilizzata per deposito detriti vegetali atti ad essere utilizzati come concime.
- Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

Confini

Indicare i confini catastali:

Il mappale 64 confina a nord con il mappale 63, a sud con corte esclusiva dello stesso mappale e spazi di manovra del mappale 115, a est con il mappale 123, a ovest con il mappale 39.

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Data del sopralluogo
Data del rilievo

06 Agosto 2025

22.08.2025, 12.09.2025, 16.09.2025, 24.08.2025, 08.10.2025, 20.10.2025

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica –

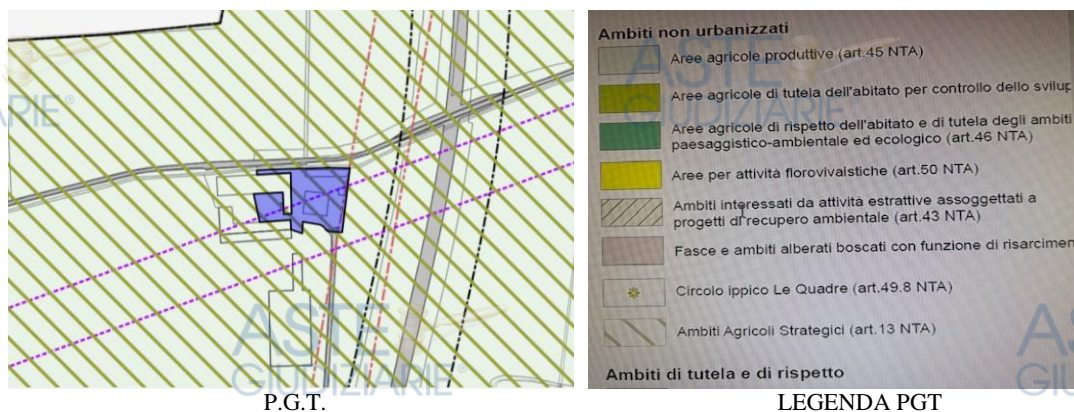
Anno di costruzione anteriore del 1900; ristrutturazione totale posteriore al 1967

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

Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima
- Indicare la documentazione visionata:
il fabbricato è stato ristrutturato **in data posteriore al 01.09.1967**, gli ultimi interventi atti a trasformare la stalla in caseificio sono:
 - **CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA N. 20- P.E 2002/01266/C del 30.12.2002 ristrutturazione per realizzazione nuovo caseificio, rilasciata il 03.04.2003.**
 - **VARIANTE alla C.E. 20/2003 P.E 2004/83149/D del 27.05.2004.**
 - **AGIBILITA' P.E. 2004/00054/G del 19/10/2004. Agibilità rilasciata per silenzio assenso il 18.11.2004.**
 - **COLLAUDO FINALE del 02.11.2004**
 - **CERTIFICATO IDONEITA' Novembre 2004**
Vedi documentazione allegata (Allegato n°2)
- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di Chiari e studio [REDACTED]
- Data verifica urbanistica: settembre, ottobre, novembre 2025

Situazione urbanistica:



Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.

Il nostro edificio ricade in zona:

Piano delle Regole:

-Area mq: 2220,41 – 99,23% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 45 NTA



-Area mq: 2234,7 – 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO ART. 13 NTA.

Documento di Piano:

Area mq: 2234,7 – 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione.

Piano dei servizi:

Area mq: 2234,7 – 100% - Il documento di piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area mq. 1018.9 – 45.53% - FASCE DI RISPETTO ELETRODOTTI E LINEE ELETTRICHE – ART. 17 NTA.

Area mq. 1018.9 – 45.53% - FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO E METANODOTTO – ART. 21 NTA

Vedi (ALL. 3 NTA, PGT)



Il sottoscritto

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile di cui sono parte le unità staggite

Identificativi catastali: NCEU di CHIARI - Sez. NCT

Caseificio-tettoia-deposito e concimaia al: Foglio 1 – Particella 64, P. T, Categoria D/10 – Rendita 3.199,30 €;

■ la **NON CONFORMITÀ EDILIZIA** dell'unità in perizia che risultano difforme da quanto autorizzato dalle pratiche edilizie rilasciate. Trattasi di difformità sanabili che si sostanziano in:

1. Presenza nel locale vendita al dettaglio di una zona adibita ad ufficio, nella zona locali tecnologici e stufatura, le porte sono state spostate, la zona celle di refrigerazione è stata suddivisa in più ambienti, i prospetti sono variati quasi tutti, all'interno i locali sono stati modificati in altezza creando una controsoffittatura.

(vedi base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali ALL. 6 – SCHEDA 6 e documentazione fotografica ALL. 1).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili.

- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili

No, perché ■ Si ed i costi per la pratica edilizia in sanatoria e l'oblazione sono quantificati visto l'Art. 37 del DPR 380/2001- 4, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, pari all'ottenimento di una sanatoria non superiore a 5.164 € e non inferiore a 516 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio al momento della sanatoria; ritenuto che l'aumento del valore venale sia valutato sul computo metrico delle opere eseguite e ritenuto impossibile, ora, alla luce di un rilievo di massima calcolare l'aumento del valore venale dell'immobile, si applica una media per l'ottenimento di una sanatoria in base all'art. 37 sopra citato, paria a 2.840 €. Pertanto avremo:

- € 2.840 per l'oblazione dovuta al Comune di Chiari.
- € 1.000,00 per la pratica in Sanatoria da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
- € 1.000,00 per la pratica di agibilità da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
- **Per un totale di 4.840,00 €**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



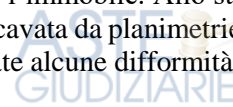
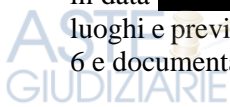
DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

■ la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

in data [REDACTED] ha accatastato l'immobile. Allo stato attuale, previa visione dei luoghi e previo rilievo di massima/base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali ALL. 6 – SCHEDA 6 e documentazione fotografica ALL. N. 1, si sono riscontrate alcune difformità catastali.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

- No, perché ■ Si ed i costi per la pratica catastale sono quantificati in:
€ 400,00 per l'aggiornamento catastale da affidare al un tecnico abilitato.



Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR. 1**

Il mappale in oggetto risulta attualmente di proprietà di

**Annotazioni: classamento e rendita rettificati**

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 26/04/2010 in atti dal 26/04/2010 (n.013251/2010)

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 26/04/2010 Pratica n. BS0131342 in atti dal 26/04/2010 AMPLIAMENTO (n. 13251.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2005 Pratica n. BS0313383 in atti dal 11/10/2005.

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100018.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 11/10/2004 Pratica n. BS0351160 in atti dal 11/10/2004 COSTITUZIONE (n.4798.1/2004).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 11/10/2004 in atti dal 11/10/2004 (n.004798/2004).

Catasto terreni di CHIARI (BS) Foglio 1 Particella 64 Ente Urbano Superficie are 22 ca 98

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/05/1993 Pratica n. 282807 in atti dal 12/07/2001 MOD. 26 N. 273906/01 (n. 4128.1/1993) - Annotazione di immobile: cortc ex p.lla 39

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato.

Con riferimento allo stato occupazionale, si precisa che le unità immobiliari identificate con i mappali 39/1-39/2-39/3- 39/4-62-64-86-91-93-115 risultano oggetto di



(Allegato n. 7).

5 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 1**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Agenzia delle Entrate-Omi e il listino Camera di Commercio di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il produttivo dai 260,00 €/mq. ai 740,00 €/mq., considerato l'interesse commerciale dell'immobile, la sua collocazione e le finiture, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

€. 215.500,00 (Euroduecentoquindicimilacinquecento/00).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2025 I SEM - PRODUTTIVO	MIMINO 260,00	MASSIMO 310,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
OMI - Anno 2024 II SEM - Abitazioni civili	MIMINO 670,00	MASSIMO 740,00

(Analisi estimativa N. II).

IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 64

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
UFFICIO-accessori e ingresso esclusivo (direzionale)	Mq.	47,00	740,00	34.780,00
CASEIFICIO (commerciale)	Mq.	214,00	705,00	150.870,00
TETTOIA/PADDOCK	Mq.	157,00 x 0,20	705,00	22.137,00
DEPOSITO	Mq.	28,00 x 0,20	705,00	3.948,00
VASCA LIQUAMI-CONCIMAIA	Mq.	54,00 x 0,10	705,00	3.807,00
CORTE ESCLUSIVA *	Mq.	Superficie non rilevata		-
TOTALE	Mq.	303,40		215.542,00

* superficie non rilevata/verificata: la CTU ha rilevato in fase di verifica presso i luoghi alcune misure indicative di campionamento per verificare l'attendibilità delle planimetrie catastali; in tale sede si sono riscontrate differenze sostanziali che portano la scrivente [REDACTED] a dare scarsa attendibilità al catasto allegato agli atti di E.I. Pertanto si consiglia ai fini di una valutazione corretta l'esecuzione di un rilievo celerimetrico che fornisca dati attendibili.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 303,40

VALORE COMMERCIALE: € 215.542,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 215.500,00 (Euroduecentoquindicimilacinquecento/00).

6 Riepilogo dei valori di stima

Relativamente a questa valutazione ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità edilizia e catastale le spese di accatastamento **400,00 €** e le spese inerenti al costo della regolarizzazione edilizia **4.840,00 €** per un totale di **5.240,00 €**.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 1** viene di fatto quantificato in

CASEIFICIO CON CORTE ESCLUSIVA -TETTOIA-DEPOSITO-CONCIMAIA € 215.500,00 (Euroduecentoquindicimilacinquecento/00).

€ 215.500,00 – € 5.240,00 = € 210.260,00

Arrotondato a € 210.300,00 (Euroduecentodiecimilatrecento/00)

LOTTO NR. 2

FABBRICATO RURALE AD USO ALLEVAMENTO CON SALA MUNGITURA

Descrizione sintetica: **STALLA CON SALA MUNGITURA - TETTOIA RICOVERO MUCCHE**
(TETTOIE – PESA E BOX VITELLI DA SANARE IN FG.1 MAPPALE 115)

Ubicazione: **Via Principio n. 8, Comune di CHIARI, 25032 (BS)**

-Identificativi catastali: NCEU di Chiari - Sez. NCT

STALLA e SALA MUNGITURA al: Foglio 1 – **Particella 91**, P. T, Categoria D/10 – Rendita 10.848,00 €;

Quota di proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

-Identificativi catastali: NCEU di Chiari - Sez. NCT

TETTOIA PER RICOVERO MUCCHE al: Foglio 1 – **Particella 93**, P. T, Categoria C/2 – Classe 2, consistenza 321 mq., superf. Catastale 327 mq., Rendita 497,35 €;

Quota di proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 2

Conformità edilizia

Si No se No **vedi pagina 22**

Conformità catastale

Si No se No **vedi pagina 23**

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 2

Immobile occupato

No Si se Si **vedi pagina 24**

Spese condominiali arretrate

No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si (vedi Certificazione Notarile

sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998

[REDACTED], 90141 (PA). Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

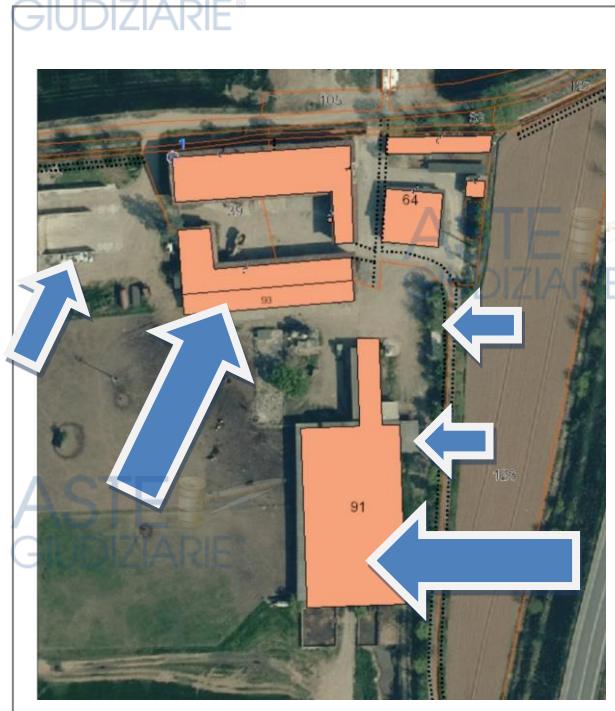
No Si **vedi pagina 20**

3 Inquadramento dell'immobile

c) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 2

d) Localizzazione

- Provincia di Brescia
 Comune di CHIARI, 25032 (BS)
 Frazione
 Via Principio n. 8
TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA



GOOGLE MAPS Comune di CHIARI

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Destinazione urbanistica dell'immobile: ■ Tipologia immobiliare
Indicare lo stato di conservazione
Indicando se l'immobile è: ■ Tipologia edilizia dei fabbricati ■ Tipologia edilizia unità immobiliari ■ Dimensione: ■ Caratteri domanda e offerta: La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio; ■ Forma di mercato: Concorrenza in libero mercato. ■ Filtering: Fabbricato decentrato rispetto al centro di Chiari, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Agricolo ■ Fabbricato ■ Usato ■ Indipendente ■ Fabbricato singolo ■ altro: STALLA-SALA MUNGITURA-TETTOIA MUCCHE
TETTOIE – PESA E BOX VITELLI DA SANARE <input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande |
|--|--|

4 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

trattasi di un fabbricato rurale ad uso stalla per allevamento bovini e vacche da latte con sala mungitura, con vicino una tettoia per ricovero mucche/vitelli.

-La stalla- sala mungitura è un capannone fuori terra con tettoie laterali. La struttura è in c.a. prefabbricato a telaio con plinti prefabbricati, pilastri e capriate sempre in c.a. prefabbricato, tamponamenti in blocchi.

La stalla è di tipo a stabulazione libera; vi sono delle aree di passaggio per il foraggiamento poste in lato centrale del fabbricato e sui due lati est ed ovest, aree destinate alla stabulazione libera suddivise in varie zone. Nelle aree a stabulazione libera si trova una fossa longitudinale chiamata grigliato, adibita alla raccolta dei liquami degli animali, che con apparecchiatura meccanica, vengono convogliati nelle fosse posizionate in lato sud del fabbricato. Impianto elettrico presente.

Tutte le pavimentazioni sono in cls; la trincea di foraggiamento sempre in cls; le strutture metalliche utilizzate per le varie divisioni in aree e per il foraggiamento sono in acciaio. In lato nord del fabbricato è ubicata la sala mungitura con impianto tecnologico per esercitare tale lavorazione.

Gli altri locali così distinti: un locale adibito ad ufficio, un altro per lo stoccaggio del latte ed un ultimo locale adibito a spogliatoio e bagno. La copertura finale del fabbricato è in c.a. prefabbricato con copertura finale in eternit ecologico.

- La tettoia è un semplice ricovero per le mucche/vitelli, costituita da pilastri in c.a che sorreggono una copertura mal messa avente struttura con orditura primaria e secondaria in legno e un manto di copertura di lastre in eternit.

Aree a cielo libero e spazi comuni: Attorno al fabbricato vi sono delle aree di transito per gli automezzi agricoli.

Da segnalare che le seguenti unità immobiliari sotto riportate e ubicate nel mapp. 115, confinanti con il mapp. 91 = stalla ma soprattutto a servizio di essa (unità immobiliari da sanare/regolarizzare) sono state inserite non nel valore mappale 115 ma nel lotto N. 2 visto il loro stretto legame con il mappale 91. Le unità immobiliari sono:

1. Una recente costruzione non ancora ultimata in c.a utilizzata come PESA (non accatastate e non regolarizzate in Comune di Chiari) vedi SCHEDA9

2. Sono state annesse alla stalla delle TETTOIE (non accatastate e non regolarizzate in Comune di Chiari) vedi ALL. 6 SCHEDA4

3. BOX PER VITELLI, (non accatastate e non regolarizzate in Comune di Chiari) vedi SCHEDA10

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

Indicare i confini catastali della stalla:

Il mappale 91 confina con il mappale 115 che lo circonda su tutti i lati (come da planimetria catastale/estratto mappa all'allegato 3).

Indicare i confini catastali della tettoia ricovero mucche:

Il mappale 93 confina con il mappale 115 a sud, a est, a ovest, con il mappale 39 a nord (come da planimetria catastale/estratto mappa all'allegato 3).

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

Pagina 18

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- SEL - Superficie Esterna Lorda

■ **Criterio di misurazione**

- Data del sopralluogo **06 Agosto 2025**
- Data del rilievo **22.08.2025, 24.08.2025, 12.09.2025, 16.09.2025, 08.10.2025, 20.10.2025**

3. Audit documentale e Due Diligence

3.2 Legittimità edilizia – urbanistica –

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima
- Indicare la documentazione visionata:
- il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:

STALLA:

- **CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA N. 153 DEL 08.09.1993** per costruzione fabbricato rurale ad uso allevamento bovini e mucche da latte con sala mungitura.
- **CONCESSIONE – OPERE NON VALUTABILI del 31.07.1996** per rinnovo C.E. 153/08.09.1993
- **COLLAUDO STATICO del 13.02.1997**
- **AGIBILITA' del 05.05.2022, N. Pratica 2022/00023G**
Vedi documentazione allegata (ALL. 2)

TETTOIA DA AUTORIZZARE:

- Non sono note licenze autorizzative alla costruzione o all'abitabilità.

PESA DA AUTORIZZARE:

- Non sono note licenze autorizzative alla costruzione o all'abitabilità.

BOX VITELLI DA AUTORIZZARE:

- Non sono note licenze autorizzative alla costruzione o all'abitabilità.

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di Chiari e [REDACTED]

- Data verifica urbanistica: settembre, ottobre e novembre 2025

Situazione urbanistica:

Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.

Situazione urbanistica:

Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.

EDIFICIO FG. 1 MAPP. 91

Piano delle Regole:

- Area mq: 1807,89 – 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 45 NTA
- Area mq: 1807,89 – 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO ART. 13 NTA.

Documento di Piano:

- Area mq: 1807,89 – 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione.

Piano dei servizi:

- Area mq: 1807,89 – 100% - Il documento di piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

EDIFICIO FG. 1 MAPP. 93

Piano delle Regole:

- Area mq: 321.395 – 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 45 NTA
- Area mq: 321,395 – 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO ART. 13 NTA.

Documento di Piano:

- Area mq: 321.395 – 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione.

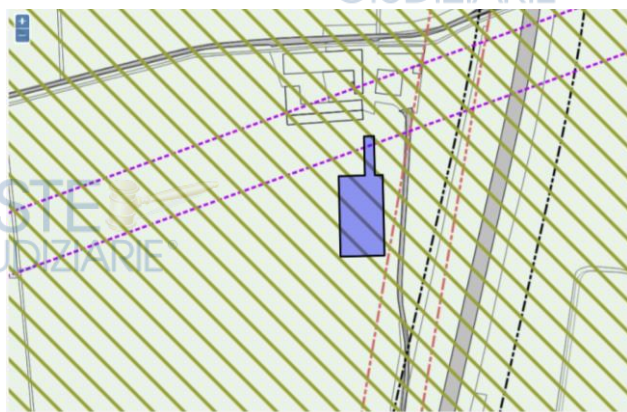
Piano dei servizi:

- Area mq: 321.395 – 100% - Il documento di piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

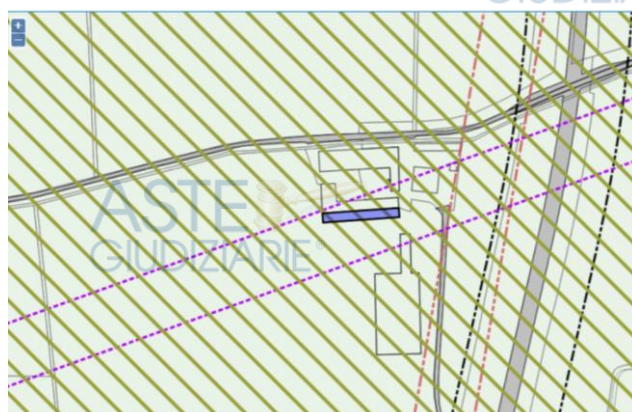
Vincoli:

- Area 321.395 – 100% - Fasce di rispetto elettrodotti e linee elettriche – ART. 17 NTA

Vedi (ALL. 3 NTA, PGT)



PGT FG.1 MAPP. 91



PGT FG.1 MAPP. 93

Ambiti non urbanizzati	
	Aree agricole produttive (art.45 NTA)
	Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo
	Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti paesaggistico-ambientale ed ecologico (art.46 NTA)
	Aree per attività florovivaistiche (art.50 NTA)
	Ambiti interessati da attività estrattive assoggettati a progetti di recupero ambientale (art.43 NTA)
	Fasce e ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento
	Circolo ippico Le Quadre (art.49.8 NTA)
	Ambiti Agricoli Strategici (art.13 NTA)
Ambiti di tutela e di rispetto	

LEGENDA PGT

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile di cui sono parte le unità staggite

Identificativi catastali: NCEU di CHIARI - Sez. NCT

STALLA E SALA MUNGITURA al: Foglio 1 – **Particella 91**, P. T, Categoria D/10 – Rendita 10.848,00 €;

TETTOIA PER RICOVERO MUCCHE al: Foglio 1 – **Particella 93**, P. T, Categoria C/2 – Classe 2, consistenza 321 mq., superf. Catastale 327 mq., Rendita 497,35 €;

■ la **NON CONFORMITÀ' EDILIZIA** per la **STALLA E SALA MUNGITURA**, Foglio 1 – **Particella 91** che risulta difforme da quanto autorizzato dalle pratiche edilizie rilasciate. Trattasi di difformità di entità modesta e sanabili che si sostanziano in: chiusura di una porta esistente e apertura di porte sul fronte ovest della sala mungitura; creazione di una scala esterna che porta a un Piano Primo molto basso adibito a ricovero attrezzi/deposito sempre sul fronte ovest (vedi base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali ALL. 6 - SCHEDA 4 e documentazione fotografica ALL. N. 1).

- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili

No, perché Sì ed i costi per la pratica edilizia in sanatoria e l'oblazione sono quantificati visto l'Art. 37 del DPR 380/2001- 4, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, pari all'ottenimento di una sanatoria non superiore a 5.164 € e non inferiore a 516 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio al momento della sanatoria; ritenuto che l'aumento del valore venale sia valutato sul computo metrico delle opere eseguite e ritenuto impossibile, ora, alla luce di un rilievo di massima calcolare l'aumento del valore venale dell'immobile, si applica il valore massimo per l'ottenimento di una sanatoria in base all'art. 37 sopra citato, paria a 5.164 € considerando che sono da sanare anche le tettoie non regolarizzate, la pesa, il box vitelli e le difformità della stalla e del locale mungitura avremo:

- € 5.164,00 per l'oblazione dovuta al Comune di Chiari.
- € 1.000,00 per la pratica in Sanatoria da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
- € 1.000,00 per la pratica di agibilità da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
- **Per un totale di 7.164,00 €**

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

■ la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni: in data [REDACTED] ha accatastato l'immobile. Allo stato attuale, previa visione dei luoghi e previo rilievo di massima/base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali ALL. 6 – SCHEDA 4 e documentazione fotografica ALL. N. 1, si sono riscontrate alcune difformità catastali.

Chiusura di una porta esistente e apertura di porte sul fronte ovest della sala mungitura; creazione di una scala esterna che porta a un Piano Primo molto basso adibito a ricovero attrezzi/deposito sempre sul fronte ovest; attualmente nella scheda catastale il piano presente è solo il Piano Terra.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

- No, perché ■ Si ed i costi per la pratica catastale sono quantificati in:
€ 1.000,00 per l'aggiornamento catastale da affidare al un tecnico abilitato.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - LOTTO NR. 2

Identificativi catastali: NCEU di **CHIARI** - Sez. NCT

STALLA al: Foglio 1 – **Particella 91**, P. T, Categoria D/10 – Rendita 10.848,00 €;

TETTOIA PER RICOVERO MUCCHE al: Foglio 1 – **Particella 93**, P. T, Categoria C/2 – Classe 2, consistenza 321 mq., superf. Catastale 327 mq., Rendita 497,35 €;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero:

Occupato: in sede di sopralluogo ho verificato.

Con riferimento allo stato occupazionale, si precisa che le unità immobiliari identificate con i mappali 39/1-39/2-39/3- 39/4-62-64-86-**91-93**-115 risultano oggetto di contratto di Fondo rustico per Atto Notaio Gorlani del 14.03.2022 Rep. n. 8630, Racc. n. 6191 registrato alla Agenzia delle Entrate di Brescia in data 14.03.2022 al n. 11989 serie 1T trascritto a Brescia in data 14.03. 2022 ai nn. 10854/7319. In forza di tale atto la proprietà ha concesso le unità immobiliari staggite in affitto alla società Agricola Principio Società a responsabilità limitata semplificata, per la durata di anni 15 con decorrenza dal 28 febbraio 2022 e scadenza il 27 febbraio 2037, con canone annuo di affitto stabilito in € 20.040,00, da pagarsi in rate mensili di euro 1.670,00 posticipate entro il 10 del mese successivo di ogni mese di ogni anno. (Allegato n. 7).

5 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 1**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Agenzia delle Entrate-Omi e il listino Camera di Commercio di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il produttivo dai 260,00 €/mq. ai 740,00 €/mq., considerato l'interesse commerciale dell'immobile, la sua collocazione e le finiture, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

€ 355.600,00 (Eurotrecentocinquantacinquemilaseicento/00).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2025 I SEM – PRODUTTIVO	MIMINO 260,00	MASSIMO 310,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
OMI - anno 2024 Semestre 2	MIMINO	MASSIMO
Destinazione Produttiva	670,00	740,00

(Analisi estimativa N. II).

ASTE GIUDIZIARIE®
IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 91

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
P.T UFFICIO	Mq.	24,48	310,00	7.588,80
P.1 SOTTOTETTO	Mq.	24,48 x 0,30	310,00	2.276,64
SALA MUNGITURA	Mq.	78,40	310,00	24.304,00
STALLA	Mq.	927,59	310,00	287.552,90
TOTALE	Mq.	1.037,814	310,00	321.722,34

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 1.037,814

VALORE COMMERCIALE: € 321.722,34

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 321.700,00 (Eurotrecentoventunomilasettecento/00).

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
TETTOIE DA SANARE	Mq.	99,82	A CORPO	4.000,00
PESA DA SANARE	Mq.	52,74	A CORPO	10.000,00
BOX VITELLI DA SANARE	Mq.	38,00	A CORPO	5.000,00
TOTALE				19.000,00

VALORE COMMERCIALE: € 19.000,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 19.000,00 (Eurodicinnoventemila/00).

ASTE GIUDIZIARIE®
IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 93

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
TETTOIA MUCCHE	Mq.	373,00 x 0,20	310,00	23.126,00
TOTALE	Mq.	74,60		23.126,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ.74,60

VALORE COMMERCIALE: € 23.126,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 23.100,00 (Euroventitremilacento/00).

6. Riepilogo dei valori di stima

Relativamente a questa valutazione **ricordiamo che gravano su quest'immobile (Fig. 1 Mapp. 91) a causa della non conformità edilizia e catastale** le spese di accatastamento **1.000,00 €** e le spese inerenti al costo della regolarizzazione edilizia **7.164,00 €** per un totale di **8.164,00 €**.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto il più probabile valore in libero mercato del LOTTO N. 2 è di:

STALLA= 321.700,00 - € 8.164,00 = € 313.536,00

STALLA+TETT. SANARE+PESA SANARE+BOX VITELLI SANARE= € 313.536,00+€ 19.000,00 =

TETTOIA RICOVERO MUCCHE = 23.100,00

TOTALE: € 313.536,00+€ 19.000,00+23.100,00= € 355.636,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 355.600,00

(Eurotrecentocinquantacinquemilaseicento/00)

LOTTO NR. 3: FABBRICATO RURALE

CASCINA, DEPOSITI VARI, GRANAIO, FIENILI, LOCALI INSACCATI

Descrizione sintetica: Cascina, depositi di varia natura, granaio/stalla, fienili, locali da insacco.

Ubicazione: Via Principio n. 8, Comune di CHIARI, 25032 (BS)

Identificativi catastali: NCEU di Chiari - Sez. NCT

CASCINA al: Foglio 1 – Particella 39 sub. 3, P.T, P1, Categoria A/3 – Classe 2, consistenza 6,5 vani, superf. mq. 182, Rendita 402,84 €;

[REDACTED]

CASCINA al: Foglio 1 – Particella 39 sub. 2, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 1.164,00 €;

[REDACTED]

CASCINA al: Foglio 1 – Particella 39 sub. 1, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 3.406,00 €;

[REDACTED]

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 3

Conformità edilizia

EDIFICIO ANTE 1900 vedi pagina 33

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina 34

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 3

Immobile occupato

No Si se Si **vedi pagina 34**

Spese condominiali arretrate

No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998

No Si (vedi Certificazione Notarile

[REDACTED] Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Si **vedi pagina 31 e 32 e vincolo di inedificabilità ALL. 9E**

e) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 3

f) Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di CHIARI, 25032 (BS) □ Frazione ■ Via Principio n. 8

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA



GOOGLE MAPS Comune di CHIARI

- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**
 - **Tipologia immobiliare**
Indicare lo stato di conservazione
 - **Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - **Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - **Dimensione:**
 - **Caratteri domanda e offerta:** La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;
 - **Forma di mercato:** Concorrenza in libero mercato.
 - **Filtering**
Fabbricato decentrato rispetto al centro di Chiari, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.
- Residenziale - Agricolo
 - Cascina
 - Usato
 - Indicando se l'immobile è
 - Indipendente
 - Fabbricato a coorte
 - altro: Cascina
 - Piccola □ Media ■ Grande

6 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

trattasi di un fabbricato rurale dato da un complesso a corte; poche sono le notizie note vista la sua datazione; da una scheda di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio significativo esterno al centro storico del comune di Chiari si desume che:

-datazione dal 1700 al 1799; non si rilevano vincoli particolari, lo stato di conservazione è molto alterato anche se si sono susseguiti nel corso degli anni degli interventi atti a rendere abitabile e salubri gli ambienti, il valore architettonico è modesto e la rilevanza paesistica è complementare al paesaggio.

L'ingresso carraio conduce al complesso articolato in diversi blocchi con diverse destinazioni d'uso (cascina, fienili, depositi vari, stalla, granaio, autorimessa, cantina, edificio insaccati).

La cascina MAPPALE 39 sub. 3 è disposta su due piani, al P.T troviamo:

-un ingresso, un soggiorno, la cucina, due camere da letto, bagno, locali centrale termica;

al P1 troviamo due zone a sottotetto, una delle quali si eleva di un altro piano (P2 torretta). La zona al piano terra è abitata, trattasi di diversi ambienti con volte a mattoni, le restanti parti al piano primo e la torretta al piano secondo sono disabitate, in pessimo stato manutentivo e di degrado. La struttura è tipica dell'epoca, con murature portanti e secondarie in sassi e calce, altre rimaneggiate in mattoni forati, altre in blocchi di cemento; il tetto in questa porzione della cascina è in buono stato di conservazione essendo stato sistemato in anni recenti, l'orditura primaria e secondaria è in legno, con manto di copertura in tegole a coppo. Tutte le pavimentazioni al piano terra sono state rimaneggiate nel tempo nei vari interventi atti a rendere gli ambienti abitabili; sono di diversa forma, tipologia e natura, troviamo cotto antico, marmette in graniglia, piastrelle in ceramica di diversi formati, le porte sono in legno, serramenti in legno a doppio vetro e vetro singolo, alcune luci sono dotate di inferiate esterne, alcune dotate di ante di oscuramento. Il bagno è provvisto di doccia, sanitari in ceramica e rubinetterie in acciaio. Le finestre e i serramenti al piano primo conservano le tracce del passato con segni fatiscenti e di degrado, alcune sono assenti e completamente rotte, tanto da essere oscurate da pannelli posticci a chiusura dei locali.

L'impianto di riscaldamento al P.T è con radiatori, con la centrale termica e caldaia a gasolio posta nord/ovest del blocco cascina; l'impianto di condizionamento non è presente.

La cascina MAPPALE 39 sub. 2 è disposta su due piani, al P.T troviamo:

-deposito, granaio, deposito attrezzi, al piano P1 troviamo deposito, n. 2 fienili e una piccola porzione di balcone. Le finiture sono dell'epoca.

La cascina MAPPALE 39 sub. 1 è disposta su due piani, al P.T troviamo:

-deposito farine, n. 2 deposito attrezzi, deposito, locali con diversa destinazione, w.c, locale insaccati con i locali di servizio ad essi, n.2 ampi cortili esclusivi; al P.1 troviamo un fienile e un grande deposito con balconata per l'accesso.

Le finiture sono dell'epoca

Aree a cielo libero e spazi comuni: Attorno alla cascina c'è un grande cortile esclusivo del mappale 39 sub. 1 con aree di transito per gli automezzi agricoli.

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (ALL. 1).

Indicare i confini catastali **della cascina:**

Il mappale 39 sub. 3 confina al P.T a nord con il mappale 39 sub. 2, a ovest con il sub. 5, a sud e est con l'area esclusiva del mappale 64 (come da planimetria catastale e elaborato grafico dei subalterni ALL. 3).

Il mappale 39 sub. 2 confina a nord con corte esclusiva del mappale 64, a ovest con il sub. 1, a sud con il sub. 5, a est con l'area esclusiva del mappale 64 (come da planimetria catastale e elaborato grafico dei subalterni ALL. 3).

Il mappale 39 sub. 1 confina a nord la strada, a ovest con il mappale 115, a sud con il mappale 93, a est con il mappale 39 sub. 2 e 5.

Consistenza

■ Rilievo ■ Interno ed esterno □ Solo esterno ■ Diretto in loco ■ Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

■ Elaborato grafico (generico)

■ **Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

■ Data del sopralluogo

06 Agosto 2025

Data del rilievo

22.08.2025, 12.09.2025, 16.09.2025, 24.08.2025, 08.010.2025

3. Audit documentale e Due Diligence

3.3 Legittimità edilizia – urbanistica –

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

■ Fabbricato storico anteriore al 1900.

□ Fabbricato successivo al 1900

Titoli Autorizzativi esaminati

■ Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

■ Indicare la documentazione visionata:

il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1900, non sono note licenze autorizzative alla costruzione o all'abitabilità per il mappale 39 ad eccezione delle notizie di scheda di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio significativo esterno al centro storico. Le uniche pratiche note riguardano le opere fatte su una porzione del mappale 39 sub. 1, per ricavare una attività di produzione insaccati.

Per la CASCINA al: Foglio 1 – Particella 39 sub. 1, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 3.406,00 €;

- **PERMESSO DI COSTRUIRE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STALLA A LOCALE INSACCATI N. PRATICA 2010/01994/C;**

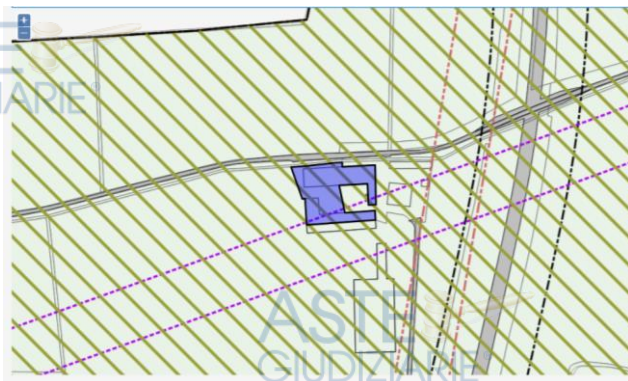
- **AGIBILITA' DEL 07.03.2022, N. PRAT. EDILIZIA 2022/00025G,**

Vedi documentazione allegata (Allegato n°2)

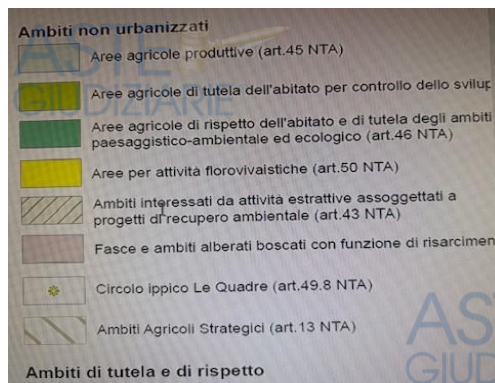
■ Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di Chiari e studio Geom. Giacomo Civera;

■ Data verifica urbanistica: settembre e ottobre 2025

Situazione urbanistica:



P.G.T



LEGENDA PGT

Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.

Il nostro edificio ricade in zona:

Piano delle Regole:

-Area mq: 1972,51 – 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 45 NTA

-Area mq: 1972,51 – 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO ART. 13 NTA.

Documento di Piano:

Area mq: 1972,51 – 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione.

Piano dei servizi:

Area mq: 1972,51 – 100% - Il documento di piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area mq. 358.538 – 18.18% - FASCE DI RISPETTO ELETRODOTTI E LINEE ELETTRICHE – ART. 17 NTA.

Vedi (ALL. 3 NTA, PGT)



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 3**, P.T, P1, Categoria A/3 – Classe 2, consistenza 6,5 vani, superf. mq. 182, Rendita 402,84 €;

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 2**, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 1.164,00 €;

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 1**, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 3.406,00 €;

come già precedentemente esposto data l'età dell'edificio non esistono pratiche edilizie ma soltanto una scheda di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio significativo esterno al centro storico, essendo l'edificio anteriore al ventesimo secolo e pertanto essendo assoggettato a alcune norme in materia di edilizia costruttiva.

Solo una parte del **Mappale 39 sub.1**, una zona della cascina, è stata sottoposta a cambio di destinazione d'uso, da stalla a locali insaccati; tali pratiche risultano conformi da un punto di vista edilizio.

(vedi base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali **ALL. 6 - MAPP. 39 SUB 1 SCHEDA 1, MAPP. 39 SUB 2 SCHEDA 7, MAPP. 39 SUB 3 SCHEDA 5** e documentazione fotografica ALL. N. 1).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili per:

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 3**, P.T, P1, Categoria A/3 – Classe 2, consistenza 6,5 vani, superf. mq. 182, Rendita 402,84 €;

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 2**, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 1.164,00 €;

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 1**, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 3.406,00 €;

In data 26.04.2010 il [REDACTED]. Allo stato attuale, previa visione dei luoghi e previo rilievo di massima/base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali **ALL. 6 (MAPP. 39 SUB 1 SCHEDA 1, MAPP. 39 SUB 2 SCHEDA 7, MAPP. 39 SUB 3 SCHEDA 5** e documentazione fotografica ALL. N. 1) si sono riscontrate alcune difformità catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

No, perché Si ed i costi per la pratica catastale sono quantificati in:

€ 1.200,00 per l'aggiornamento catastale da affidare al un tecnico abilitato.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - LOTTO NR. 3

I mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà di:

NCEU di Chiari - Sez. NCT

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 3**, P.T, P1, Categoria A/3 – Classe 2, consistenza 6,5 vani, superf. mq. 182, Rendita 402,84 €;

[REDACTED]

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 2**, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 1.164,00 €;

[REDACTED]

CASCINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 1**, P.T, P1, Categoria D/10 – Rendita 3.406,00 €;

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Condizioni limitanti

Servitù: Vincoli Oneri Pesi Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero **Occupato: in sede di sopralluogo ho verificato.**

Con riferimento allo stato occupazionale, si precisa che le unità immobiliari identificate con i mappali 39/1-39/2-39/3- 39/4-62-64-86-91-93-115 risultano oggetto di

[REDACTED]

(Allegato n. 7)

5 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 3**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dal Listino Immobiliare di Brescia, dalla Agenzia delle Entrate-Omi e dal Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 1.300,00 €/mq. ai 375,00 €/mq., considerato l'interesse commerciale dell'immobile, le finiture e l'ubicazione, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

€ 412.700,00 (Euroquattrocentododicimilasettecento/00).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/./MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2025			
Residenziale in stabili fascia 2	863,00	1.082,00	1.300,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/./MQ	
	MIMINO	MASSIMO
OMI - anno 2024 Semestre 2		
Abitazioni tipo economico	810,00	1.250,00

(Analisi estimativa N. II).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/./MQ	
	MIMINO	MASSIMO
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2025 I SEM		
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	375,00	440,00

(Analisi estimativa N. III).

IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 39 SUB. 3

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
P.T ERRA	Mq.	153,40	357,00	54.763,80
CENTRALE TERMICA	Mq.	10,50 x 0,50	357,00	1.874,25
P.1 SOTTOTETTO+SOLAI O1	Mq.	153,40 x 0,70	357,00	38.334,66
TORRETTA DA REGOLARIZZARE	Mq.	43,47 x 0,70	357,00	10.863,153
PORTICO DA SANARE CATASTALMENTE	Mq.	43,20 x 0,10	357,00	1.542,24
LOGGIA DA SANARE CATASTALMENTE	Mq.	37,80 x 0,10	357,00	1.349,46
TOTALE	Mq.	304,559		108.727,563

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 304,559**VALORE COMMERCIALE: €. 108.727,563****VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: €. 108.700,00 (Eurocentottomilasettecento/00).****IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 39 SUB. 2**

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
P.T GRANAIO/STALLA	Mq.	133,63 x 0,50	375,00	25.055,625
P.T DEPOSITO	Mq.	39,26 x 0,50	375,00	7.361,25
P.T DEPOSITO ATTREZZI	Mq.	63,86 x 0,20	375,00	4.789,5
P.1 DEPOSITO	Mq.	39,26 x 0,20	375,00	2.944,5
P.1 FIENILE 2	Mq.	66,60 x 0,10	375,00	2.497,5
P.1 BALCONE	Mq.	3,00 x 0,30	375,00	337,5
TOTALE	Mq.	114,629		42.985,87

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 114,629**VALORE COMMERCIALE: €. 42.985,87****VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: €. 43.000,00 (Euroquarantatremila/00).****IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 39 SUB. 1**

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
P.T LOCALI DA INSACCO	Mq.	185,94	670,00	124.579,80
P.T DEPOSITO+ LOCALE H.3.00	Mq.	75,34 x 0,70	670,00	35.334,46
P.T PORTICO	Mq.	126,80 x 0,10	670,00	8.495,60
P.T DEP. ATTREZZI 1	Mq.	130,82 x 0,20	670,00	17.513,80

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

P.T DEP. FARINE	Mq.	54,56 x 0,20	670,00	7.311,04
P.T DEP. ATTREZZI 2	Mq.	95,88 x 0,20	670,00	12.847,92
P.T DEP. ATTREZZI 3	Mq.	54,92 x 0,20	670,00	7.359,28
P.1 FIENILE 1	Mq.	147,66 x 0,10	670,00	9.893,22
P.1 FIENILE 2 DA SANARE	Mq.	58,72 x 0,10	670,00	3.934,24
P.1 DEPOSITO	Mq.	110,84 x 0,20	670,00	14.852,56
P.1 BALCONE 1	Mq.	13,17 x 0,30	670,00	2.646,50
P.1 BALCONE 2	Mq.	3,00 x 0,30	670,00	603,00
Cortile esclusivo	Mq.	501,92 x 0,05	670,00	16.814,32
TOTALE	Mq.	391,347		262.202,50

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ.391,347

VALORE COMMERCIALE: €. 262.202,50

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: €. 262.200,00 (Euroduecentosessantaduemiladuecento/00).

6 Riepilogo dei valori di stima

Relativamente a questa valutazione **ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità catastale** le spese di accatastamento per n. 3 schede catastali.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 3** viene di fatto quantificato in

MAPP. 39 SUB. 3= € 108.700,00 (Eurocentottomilasettecento/00).

MAPP. 39 SUB. 2= € 43.000,00 (Euroquarantatremila/00).

MAPP. 39 SUB. 1= € 262.200,00 (Euroduecentosessantaduemiladuecento/00).

TOTALE: € 108.700,00 + € 43.000,00 + € 262.200,00 – 1.200,00 = € 412.700,00

TOTALE ARROTONDATO: € 412.700,00 (Euroquattrocentododicimilasettecento/00).

LOTTO NR. 4

AUTORIMESSA + CANTINA

Descrizione sintetica: *Autorimessa e cantina*

Ubicazione: **Via Principio n. 8, Comune di CHIARI, 25032 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di Chiari - Sez. NCT

AUTORIMESSA + CANTINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 4**, P.T, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 65 mq, superf.catastale mq. 72, Rendita 171,21€;

Quota di proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta divisibile.

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 4

Conformità edilizia

Si No se **No vedi pagina 42**

Conformità catastale

Si No se **No vedi pagina 42**

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 4

Immagine occupato

No Si se **Si vedi pagina 43**

Spese condominiali arretrate

No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 [REDACTED]

No Si (vedi Certificazione Notarile [REDACTED])

[REDACTED] Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

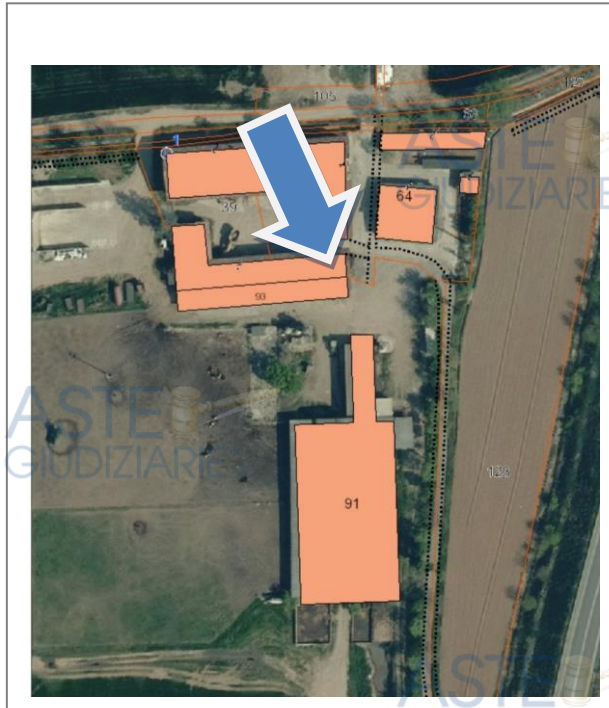
Si vedi pagina 41 e vincolo di inedificabilità ALL. 9E

g) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 4

h) Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di CHIARI, 25032 (BS) □ Frazione ■ Via Principio n. 8

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA



GOOGLE MAPS Comune di CHIARI

- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**
 - **Tipologia immobiliare**
Indicare lo stato di conservazione
 - **Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - **Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - **Dimensione:**
 - **Caratteri domanda e offerta:** La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;
 - **Forma di mercato:** Concorrenza in libero mercato.
 - **Filtering**
Fabbricato decentrato rispetto al centro di Chiari, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.
- Residenziale - Agricolo
 - Autorimessa-cantina
 - Usato
 - Indicando se l'immobile è
 - Indipendente
 - Fabbricato a coorte
 - altro:
 - Piccola ■ Media □ Grande

8 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

trattasi di un fabbricato rurale dato da un complesso a coorte; poche sono le notizie note vista la sua datazione; da una scheda di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio significativo esterno al centro storico del comune di Chiari si desume che:

-datazione dal 1700 al 1799; non si rilevano vincoli particolari, lo stato di conservazione è molto alterato anche se si sono susseguiti nel corso degli anni degli interventi atti a rendere abitabile e salubri gli ambienti, il valore architettonico è modesto e la rilevanza paesistica è complementare al paesaggio.

L'ingresso carraio conduce al complesso residenziale e agricolo articolato in diversi blocchi, con diverse destinazioni d'uso (cascina, fienili, depositi vari, stalla, granaio, autorimessa, cantina, edificio insaccati), nella corte è posta una grande autorimessa al P.T con cantina sottostante al Piano interrato.

Le finiture sono al rustico. Le finestre e i serramenti al piano terra sono in ferro così come la porta di ingresso, mentre la porta grande di accesso con i veicoli è anchessa improvvisata in ferro.

L'impianto presente è solo quello elettrico.

Confini della autorimessa + cantina

Indicare i confini catastali:

Il mappale 39 sub. 4 confina a nord con la corte esclusiva del mappale 64, a ovest con il sub. 2, a sud e est con la corte esclusiva del mappale 64 (come da planimetria catastale e elaborato grafico dei subalterni all'allegato 3).

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- SEL- Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione

Data del sopralluogo 06 Agosto 2025
 Data del rilievo 22.08.2025, 12.09.2025, 16.09.2025, 24.08.2025, 08.10.2025, 20.10.2025

3. Audit documentale e Due Diligence

3.4 Legittimità edilizia – urbanistica –

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato storico anteriore al 1900. Fabbricato successivo al 1900

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

Titoli Autorizzativi esaminati

■ Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

■ Indicare la documentazione visionata:

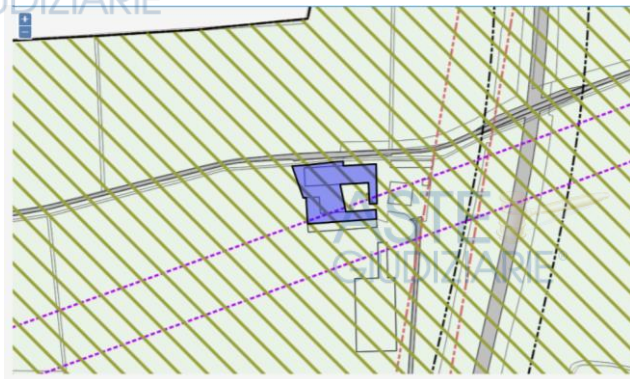
il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1900, non sono note licenze autorizzative alla costruzione o all'abitabilità per il mappale 39 ad eccezione delle notizie di scheda di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio significativo esterno al centro storico. Le uniche pratiche note riguardano le opere fatte su una porzione del mappale 39 sub. 1, per ricavare una attività di produzione insaccati. Vedi documentazione allegata (Allegato n°2)

■ Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di Chiari e studio [REDACTED]

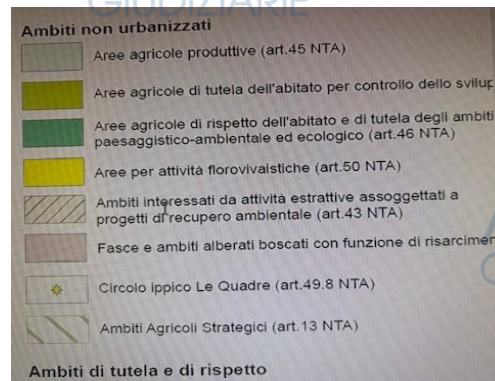
■ Data verifica urbanistica: settembre e ottobre 2025

Situazione urbanistica

Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.



P.G.T



LEGENDA PGT

Il nostro edificio ricade in zona:

Piano delle Regole:

-Area mq: 1972,51 – 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. 45 NTA

-Area mq: 1972,51 – 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO ART. 13 NTA.

Documento di Piano:

Area mq: 1972,51 – 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione.

Piano dei servizi:

Area mq: 1972,51 – 100% - Il documento di piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area mq. 358.538 – 18.18% - FASCE DI RISPETTO ELETRODOTTI E LINEE ELETTRICHE – ART. 17 NTA.

Vedi (ALL. 3 NTA, PGT)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA

Identificativi catastali: NCEU di Chiari - Sez. NCT

AUTORIMESSA + CANTINA al: Foglio 1 – Particella 39 sub. 4, P.T, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 65 mq, superf.catastale mq. 72, Rendita 171,21€;

come già precedentemente esposto data l'età dell'edificio non esistono pratiche edilizie ma soltanto una scheda di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio significativo esterno al centro storico.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili;

■ la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

In data [REDACTED]. Allo stato attuale, previa visione dei luoghi e previo rilievo di massima/base grafica aggiornata ricavata da planimetrie catastali **ALL. 6 - SCHEDA 3** e documentazione fotografica ALL. N. 1) si sono riscontrate alcune difformità catastali.

- La finestra vicino alla porta ingresso del locale autorimessa non è collocata correttamente nella scheda (vedi base grafica ALL. 6, SCHEDA 3 e documentazione fotografica allegata N. 1).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

No, perché ■ Si ed i costi per la pratica catastale sono quantificati in:

€ 400,00 per l'aggiornamento catastale da affidare ad un tecnico abilitato.

Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR. 4**

I mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà di:

NCEU di Chiari - Sez. NCT

AUTORIMESSA+CANTINA al: Foglio 1 – **Particella 39 sub. 4**, P.T, P.INT., Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 65 mq, superf.catastale mq. 72, Rendita 171,21€;

Condizioni limitanti

- Servitù: Vincoli Oneri Pesi Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:

■ **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato.

Con riferimento allo stato occupazionale, si precisa che le unità immobiliari identificate con i mappali 39/1-39/2-39/3- 39/4-62-64-86-91-93-115 risultano oggetto di

(Allegato n. 7).

5 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 4**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dal Listino Immobiliare di Brescia, dalla Agenzia delle Entrate-Omi e dal Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 1.300,00 €/mq. ai 375,00 €/mq., considerato l'interesse commerciale dell'immobile, le finiture e l'ubicazione, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

€ 15.400,00 (Euroquindicimilaquattrocento/00).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/./MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2025			
Residenziale in stabili fascia 2	863,00	1.082,00	1.300,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/./MQ	
	MIMINO	MASSIMO
OMI - anno 2024 Semestre 2		
Abitazioni tipo economico	810,00	1.250,00

(Analisi estimativa N. II).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/./MQ	
	MIMINO	MASSIMO
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2025 I SEM RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	375,00	440,00

(Analisi estimativa N. III)

IMMOBILE FOGLIO 1 NCT, MAPPALE 39 SUB. 4

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

Pagina 43

AUTORIMESSA	Mq.	66,00 x 0,50	375,00	12.375,00
CANTINA	Mq.	23,00 x 0,40	375,00	3.450,00
TOTALE	Mq.	42,20		15.825,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 42,20

VALORE COMMERCIALE: €. 15.825,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: €. 15.800,00 (Euroquindicimilaottocento/00).

6 Riepilogo dei valori di stima

Relativamente a questa valutazione **ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità catastale** le spese di accatastamento **400,00 €**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

in libero mercato il LOTTO N. 4 viene di fatto quantificato in

AUTORIMESSA + CANTINA - SPESE AGGIORNAMENTO CATASTO =

€ 15.800,00 - € 400 = 15.400,00 (Euroquindicimilaquattrocento/00).

LOTTO NR. 5 TERRENI

Descrizione sintetica: **AREE AGRICOLE PRODUTTIVE, FASCE DI RISPETTO STRADALE, AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO.**

Ubicazione: **Via Principio n. 8, Comune di CHIARI, 25032 (BS)**
TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

1. Identificativi catastali: Catasto dei terreni di Chiari - Sez. NCT:

- **FOGLIO 1 – MAPPALE 62, Bosco ceduo, Classe 1, ha are ca 12 60, Red. Dominicale 4.56 Euro, Red. Agrario 0,39 Euro.**

L'area è classificata come Bosco ceduo (vedi visura catastale) anche se nella realtà da CDU del Comune di Chiari risulta essere:

Piano delle Regole:

Area Mq: 208.026 - 16.39% - INFRASTRUTTURE VIARIE

Area Mq: 1060.95 - 83.61% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - **art. 45 NTA**

Area Mq: 1268.98 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO **art. 13 NTA**

Documenti di Piano:

Area Mq: 1268.98 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 1268.98 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Tavola REC – Rete Ecologica Comunale:

Il mappale rientra nel Corridoio ecologico terrestre della REO – secondo livello, nel corridoio ecologico terrestre – area di valenza paesistica, nel corridoio del reticolo idrografico secondario e sono presenti filari alberati e infrastrutture di trasporto.

(vedi ALL. 8 CDU comune di Chiari Bs)

Quota di proprietà:

Conformità edilizia

Conformità catastale

Conformità titolarità

Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina

Si No se No vedi pagina

Si No se No vedi pagina

Si No se No vedi pagina

Immobile occupato

No Si se Si **vedi pagina 53**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si (vedi Certificazione Notarile

sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998

Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si vedi CDU (ALL. N. 8)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno localizzato in zona pianeggiante del comune di Chiari. Trattasi di un appezzamento di terreno di circa 1.260,00 mq. raggiungibile da infrastrutture viarie.

2. Identificativi catastali: Catasto dei terreni di Chiari - Sez. NCT:

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

Pagina 45

- **FOGLIO 1 – MAPPALE 63, Seminativo Classe 1, ha are ca 00 04, Red. Dominicale 0.04 Euro, Red. Agrario 0,03 Euro.**
- **FOGLIO 1 – MAPPALE 63, Bosco Ceduo Classe 1, ha are ca 02 06, Red. Dominicale 0.74 Euro, Red. Agrario 0,06 Euro.**

L'area è classificata come Bosco ceduo e seminativo (vedi visura catastale) anche se nella realtà da CDU del Comune di Chiari risulta essere:

Piano delle Regole:

Area Mq: 59.75 - 30.37% - INFRASTRUTTURE VIARIE

Area Mq: 137.016 - 69.63% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 196.766 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 196.766 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 196.766 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Tavola REC – Rete Ecologica Comunale:

Il mappale rientra nel Corridoio ecologico terrestre della REO – secondo livello, nel corridoio ecologico terrestre – area di valenza paesistica, nel corridoio del reticolo idrografico secondario e sono presenti filari alberati e infrastrutture di trasporto.

(vedi ALL. n. 8 CDU comune di Chiari BS)

Quota di proprietà

Dati derivanti da

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina

Immobile occupato

No Si se Si **vedi pagina 53**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si (vedi Certificazione Notarile

sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 Notaio

Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si vedi CDU (ALL. 8)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno localizzato in zona pianeggiante del comune di Chiari. Trattasi di un appezzamento di terreno di circa 196.766,00 mq. raggiungibile da infrastrutture viarie.

3. Identificativi catastali: Catasto dei terreni di Chiari - Sez. NCT:

- **FOGLIO 1 – MAPPALE 115, Seminativo irriguo, Classe 02, ha are ca 5 77 41, Red. Dominicale 521,86 Euro, Red. Agrario 566,59 Euro.**

L'area è classificata come Seminativo irriguo (vedi visura catastale) anche se nella realtà da CDU del Comune di Chiari risulta essere:

Piano delle Regole:

Area Mq: 57663.4 - 99.98% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 57673.6 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 57673.6 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 57673.6 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area mq. 9763.06 – 16.93% - FASCE DI RISPETTO ELETRODOTTI E LINEE ELETTRICHE – ART. 17 NTA.

Area mq. 2215.88 – 3.84% - FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO E METANODOTTO - ART. 21 NTA.

Tavola REC – Rete Ecologica Comunale:

Il mappale rientra nel Corridoio ecologico terrestre della REO – secondo livello, nel corridoio ecologico terrestre – area di valenza paesistica, nel corridoio del reticolo idrografico secondario e sono presenti filari alberati.

(VEDI ALL. 8 CDU comune di Chiari Bs) e (VEDI ALL. 3 NTA, PGT)

Quota di proprietà: [REDACTED]

Anno di costruzione trincee/ ristrutturazione totale

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Titoli Autorizzativi esaminati per n. 2 trincee autorizzate

■ Elenco: Pratiche edilizie riguardanti le trincee

■ Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:

N. 2 TRINCEE ORIZZONTALI PER SFIBRATO:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO N. 2015/02498/C del 15.05.2015** per costruzione di due trincee orizzontali per stoccaggio degli insilati. (ALL. 6, SCHEDA 8)

Conformità titolarità

Immobile occupato

Si No se No vedi pagina

No Si se Si **vedi pagina 53**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si (vedi Certificazione Notarile

sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 [REDACTED]

Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si vedi CDU (ALL. N. 8)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno localizzato in zona pianeggiante del comune di Chiari. Trattasi di un appezzamento di terreno di circa 57673.6 mq. raggiungibile da infrastrutture viarie sul quale sono state edificate n.3 trincee orizzontali per stoccaggio insilati.

TRINCEE ORIZZONTALI PER STOCCAGGIO DEGLI INSILATI

TIPOLOGIA	unità di misura	Quantità paratie	€/u.m.	VALORE €
N. 4 TRINCEE due autorizzate e due da sanare	Mq.	n. 5 paratie	A CORPO	45.000,00
TOTALE	Mq.			45.000,00

VALORE COMMERCIALE: € 45.000,00 (Euroquarantacinquemila/00).

N.B: Si segnala la costruzione in questo mappale di n. 4 **TRINCEE PER DEPOSITO SFIBRATO (per un totale di n. 5 setti in c.a)**, attualmente le trincee sono 4, soltanto 2 di queste sono state costruite regolarmente e regolarizzate. (vedi ALL.6 SCHEDA8)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- **Conformità edilizia:**

■ Si solo per n. 2 TRINCEE (ALL. 6, SCHEDA8)

■ No per le altre 2 TRINCEA (ALL. 6, SCHEDA8)

■ la **NON CONFORMITA' EDILIZIA** per n. 2 TRINCE (ALL. 6, SCHEDA8)

che risulta da regolarizzare. Trattasi di difformità di entità modesta e sanabili.

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

No, perché Si ed i costi per la pratica edilizia in sanatoria e l'oblazione sono quantificati visto l'Art. 37 del DPR 380/2001- 4, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, pari all'ottenimento di una sanatoria non superiore a 5.164 € e non inferiore a 516 €, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio al momento della sanatoria; ritenuto che l'aumento del valore venale sia valutato sul computo metrico delle opere eseguite e ritenuto impossibile, ora, alla luce di un rilievo di massima calcolare l'aumento del valore venale dell'immobile, si applica il valore minimo per l'ottenimento di una regolarizzazione in base all'art. 37 sopra citato, paria a **516,00 €** avremo:

- € **516,00** per l'oblazione dovuta al Comune di Chiari.
- € **1.000,00** per la pratica edilizia da affidare al un tecnico abilitato.
- **Per un totale di 1.516,00 €**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

■ la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

Le tre trincee sono tutte da accatastare (vedi rilievo di massima/base grafica aggiornata ALL. 6 – SCHEDA8 e documentazione fotografica ALL. N. 1); Pertanto avremo:

No, perché ■ Si ed i costi per la pratica catastale sono quantificati in:

- € **1.400,00** per un tipo mappale con strumento da affidare al un tecnico abilitato.
- € **400,00** per l'accatastamento da affidare al un tecnico abilitato.
- **Per un totale di 1.800,00 €**

4. Identificativi catastali: Catasto dei terreni di Chiari - Sez. NCT:

- **FOGLIO 1 – MAPPALE 86, Seminativo irriguo, Classe 02, ha are ca 4 75 74 13A, Red. Dominicale 429,97 Euro, Red. Agrario 466,83 Euro.**

L'area è classificata come Seminativo irriguo (vedi visura catastale) anche se nella realtà da CDU del Comune di Chiari risulta essere:

Piano delle Regole:

Area Mq: 47402.8 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - **art. 45 NTA**

Area Mq: 47402.8 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO **art. 13 NTA**

Documenti di Piano:

Area Mq: 47402.8 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 47402.8 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area mq.7690.3 – 16.93% - FASCE DI RISPETTO ELETRODOTTI E LINEE ELETTRICHE – ART. 17 NTA.

Tavola REC – Rete Ecologica Comunale:

Il mappale rientra nel Corridoio ecologico terrestre della REO – secondo livello, nel corridoio ecologico terrestre – area di valenza paesistica, nel corridoio del reticolo idrografico secondario e sono presenti aree di supporto della rea – primo livello.

(VEDI ALL. 8 CDU comune di Chiari Bs) e (VEDI ALL. 3 NTA, PGT)

Quota di proprietà: [REDACTED]

Conformità edilizia
Conformità catastale
Conformità titolarità
Conformità URBANISTICA

Si No se No vedi pagina
 Si No se No vedi pagina
 Si No se No vedi pagina
 Si No se No vedi pagina

Immobile occupato

No Si se Si **vedi pagina 53**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si (vedi Certificazione Notarile

sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998

Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si vedi CDU (ALL. N. 8)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno localizzato in zona pianeggiante del comune di Chiari. Trattasi di un appezzamento di terreno di circa 47402.8 mq. raggiungibile da infrastrutture viarie.

5. Identificativi catastali: Catasto dei terreni di Chiari - Sez. NCT:

- FOGLIO 1 – MAPPALE 116, Seminativo Classe 1, ha are ca 00 04, Red. Dominicale 0.04 Euro, Red. Agrario 0,03 Euro.**

L'area è classificata come seminativo irriguo (vedi visura catastale) da CDU del Comune di Chiari risulta essere:

Piano delle Regole:

Area Mq: 310.924 - 99.13% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - **art. 45 NTA**

Area Mq: 310.924 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO **art. 13 NTA**

Documenti di Piano:

Area Mq: 313. 657 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 313. 657 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area mq.116.227 – 37.06 % - FASCE DI RISPETTO stradale – art. 18

Area Mq: 313.657 – 100% - FASCE DI RISPETTO OSSIGENODOTTO E METANODOTTO - ART. 21 NTA.

Tavola REC – Rete Ecologica Comunale:

Il mappale rientra nel Corridoio ecologico terrestre della REO – secondo livello, nel corridoio del reticolo idrografico secondario e sono presenti filari alberati e ambiti interessati dalle compensazioni delle grandi infrastrutture.

(vedi ALL. n. 8 CDU comune di Chiari BS)

Quota di proprietà:

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina

Conformità catastale
Conformità titolarità
Conformità URBANISTICA

Sì No se No vedi pagina
 Sì No se No vedi pagina
 Sì No se No vedi pagina

Immobile occupato No Sì se Sì **vedi pagina 53**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì (vedi Certificazione Notarile
sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 [redacted]
[redacted] Vedi (ALL. N. 4) e pag. 5.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì vedi CDU (ALL. 8)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno localizzato in zona pianeggiante del comune di Chiari. Trattasi di un appezzamento di terreno di circa 196.766,00 mq. raggiungibile da infrastrutture viarie.

TUTTI QUESTI MAPPALI DI TERRENI SONO:

- Desunto graficamente da:
 - Estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
- Criterio di misurazione

Data del sopralluogo **06 Agosto 2025**
 Data del rilievo **22.08.2025, 12.09.2025, 16.09.2025, 24.08.2025, 08.10.2025, 20.10.2025**

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero:

Occupato: in sede di sopralluogo ho verificato.

Con riferimento allo stato occupazionale, si precisa che le unità immobiliari identificate con i mappali 39/1-39/2-39/3- 39/4-62-64-86-91-93-115 risultano oggetto di

[redacted]

ANALISI ESTIMATIVA - SCELTA CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per quanto fin qui esposto, valutata la consistenza del terreno sito a Chiari, di superficie pari a mq.1.268,98, prese in considerazioni le quotazioni stabilite in riferimento al listino dei valori immobiliari – aggiornato a maggio 2025 - sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia, per la Regione Agraria 12 - pianura Bresciana occidentale, alla quale appartiene il Comune di Chiari e in base alle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate 2025, per la Regione Agraria 12, valutata poi una recentissima valutazione estimativa (Settembre 2025) effettuata dall’ufficio tecnico del Comune di Chiari e riguardante terreni simili a quelli di cui trattasi, stabilito che tali listini per i fondi che presentano la qualità

- “**Seminativo irriguo**” nel Comune di Chiari indicano valori oscillanti tra un minimo di € 90.000,00 per ettaro e un massimo di € 135.000,00 per ettaro e rilevato che il valore dei terreni agricoli presenti nel territorio del comune di Chiari non presenta variazioni significative, anche in relazione alla omogeneità delle coltivazioni praticate, per il “seminativo irriguo” il più probabile valore di mercato in libero scambio si ritiene essere di € 112.500,00 per ettaro corrispondente ad € **11,25 al mq.**
- “**bosco ceduo**” € **1,25 al mq.**

PERTANTO AVREMO:

- **Foglio 1 – Mappale 62:** 1.268,98 mq. x 1,25 € = € 1.586,22

Per cui si stima che l’immobile abbia un valore commerciale arrotondato pari a **1.600,00 Euro**

- **Foglio 1 – Mappale 63:** 196,766 mq. x 6,5 € (6,5 € dato dalla media fra la quotazione del seminativo irriguo e il bosco ceduo = € 1.278,97)

Per cui si stima che l’immobile abbia un valore commerciale arrotondato pari a **1.300,00 Euro**

- **Foglio 1 – Mappale 86:** 47.402,80 mq. x 11,25 € = € 533.281,50

Per cui si stima che l’immobile abbia un valore commerciale arrotondato pari a **Euro 533.300,00**

- **Foglio 1 – Mappale 115:** 57.673,60 mq. x 11,25 € = € 648.828,00

Relativamente a questa valutazione **ricordiamo che grava su questo terreno l’inserimento in mappa con tipo mappale e accatastamento delle 4 trincee orizzontali per lo sfibrato, grava sul terreno la regolarizzazione edilizia e catastale.**

Per cui si stima che l’immobile abbia un valore commerciale arrotondato pari a:
648.800,00 Euro + 45.000,00 (valore trincee) – 1.800,00 Euro – 1.516,00 = 690.484,00 Euro

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 690.500,00
(Euroseicentonovantamilacinquecento/00).

- **Foglio 1 – Mappale 116:** 313,657 mq. x 11,25 € = € 3.528,64

Per cui si stima che l’immobile abbia un valore commerciale arrotondato pari a **3.500,00 Euro**

Riepilogo dei valori di stima

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare per il LOTTO 5 il più probabile **valore in libero mercato** di: FG. 1 MAPPALE 62, 63, 86, 115, 116 =

€ 1.600,00 + € 1.300,00 Euro + € 533.300,00 + € 690.500,00 + € 3.500,00 = € 1.230.200,00
VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 1.230.000,00
(Eurounmillioneduecentotrentamila/00).

RIEPILOGO LOTTI:

LOTTO 1 CASEIFICIO, TETTOIA, DEPOSITO E CONCIMAIA

NCEU di Chiari - Sez. NCT, Foglio 1 – Particella 64

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 210.300,00 (Euroduecentomilatrecento/00).

LOTTO 2

STALLA e SALA MUNGITURA

NCEU di Chiari - Sez. NCT, Foglio 1 – Particella 91

TETTOIA PER RICOVERO MUCCHE

NCEU di Chiari - Sez. NCT, Foglio 1 – Particella 93

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 355.600,00 (Eurotrecentocinquantacinquemilaseicento/00).

LOTTO 3

CASCINA

NCEU di Chiari - Sez. NCT, Foglio 1 – Particella 39 sub. 1, 2, 3

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 412.700,00 (Euroquattrocentododicimilasettecento/00).

LOTTO 4

AUTORIMESSA E CANTINA

NCEU di Chiari - Sez. NCT, Foglio 1 – Particella 39 sub. 4

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 15.400,00 (Euroquindicimilaquattrocento/00).

LOTTO 5

TERRENI

NCEU di Chiari - Sez. NCT, Foglio 1 – Particella 62, 63, 86, 115, 116

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 1.230.000,00 (Eurounmillioneduecentotrentamila/00).

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10 / 11 / 2025

Esecuzione Immobiliare nr 411/2024

8 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Pratiche edilizie
3. Catasto
4. Ventennale Relazione Notarile
5. Quotazione Immobiliare.
6. Rilievo di massima schede n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
7. [REDACTED]
8. CDU COMUNE DI CHIARI
9. Atti di provenienza, Successione [REDACTED] E Ispezione ipotecaria
10. Atto di Pignoramento Immobiliare
11. Estratto per riassunto atto [REDACTED]