

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. 51/2025

Il G.O.P. **DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

G.E. DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Anagrafica

Creditore precedente

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati

Rappresentati dall'Avvocato

Custode del bene pignorato

STUDIO DOTT. MAURIZIO BACCHIEGA

Via Giovanni Battista Tiepolo 25 - 25124 Brescia

Esperto incaricato CTU

Geom. PARMA LINDA

con studio in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 02271650984 C.F. PRMLND76P59B157R

Tel. 348.2221781 - pec : linda.parma@geopec.it

Iscritto all'Ordine dei Geometri della prov. di BS n. 4739

Timbro e firma

Date

| | |
|--|------------|
| Nomina dell'esperto: | 05/03/2025 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento: | 11/03/2025 |
| Data fissata dal custode per sopralluogo | 20/05/2025 |
| Richiesta accesso agli atti e CDU | 26/05/2025 |
| Data fissata dall'ufficio tecnico Comune di San Gervasio Bresciano per accesso agli atti | |
| Rilascio CDU | 04/06/2025 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione fissato per il | 24/05/2025 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita: | 25/06/2025 |
| Richiesta proroga | 22/05/2025 |
| Sollecito richiesta proroga | 17/06/2025 |
| Deposito rapporto | 23/06/2025 |

Identificazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono identificati come segue:

Fg. 7 del Comune di San Gervasio Bresciano, mapp.li 69 cat. D/10 piano T: AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - la stessa area NON è inserita nelle aree percorse dal fuoco a sensi della Legge Quadro 21/11/2000 n. 353;

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia, della citata zona è soggetto alle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente.

Le prescrizioni urbanistiche in detta zona sono soggette alle norme di cui all'art. 39 del piano delle Regole allegate al succitato P.G.T.;

L'utilizzazione edificatoria dell'area può essere inibita o limitata dall'esistenza di vincoli derivanti da norme speciali non recepite dallo strumento o da precedenti interventi sulla medesima area che ne abbiano utilizzato in tutto o in parte la potenzialità edificatoria.

Gli immobili oggetto di stima non sono divisibili in lotti in quanto trattasi di unico lotto, lotto vincolato alla costruzione.



Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima identificato al fg. 7 mappale 69 è un edificio con destinazione rurale stalla D/10 sviluppata su un livello piano terra, soprattutto realizzata ed idonea per contenere suini . La struttura è stata costruita negli anni 2000, e realizzata per contenere suini a ciclo completo cioè' dalla nascita all'ingrasso.

Attualmente, è stata presentata una pratica in Comune che prevede la trasformazione della stalla per soli suini da ingrasso; rispetto al progetto precedente verrà mantenuta una zona destinata ad infermeria.

I lavori di adeguamento, sono in fase di esecuzione.

Al momento del sopralluogo i suini erano presenti solo nella sala unica a sud, suddivisa solo da box metallici e all'esterno nella zona parchetto.

Le vasche liquame/deiezioni, erano in uso.

Dell'intero lotto una piccola superficie è stata destinata a coltura, mentre per delimitare l'azienda è stata posta una recinzione a confine con il parchetto a ovest, ma che non risulta negli elaborati, pertanto abusiva.

La struttura è stata realizzata in prefabbricati, pure i grigliati, mentre i muri di tamponamento e divisione sono stati realizzanti in prismi.

Nella parte sud-est è presente una vasca liquami, per una parte fuori terra e per una parte interrata le stesse risultano in cemento armato rimaneggiato nel tempo.

La struttura non è tinteggiata, i serramenti in metallo, pavimenti cemento rustico in alcuni punti e liscio in altri.

L'impianto risulta essere funzionante, anch'esso in fase di sistemazione e adeguamento.

L'accesso dalla strada avviene per tramite cancello e ringhiera in ferro.

Tutta l'area risulta essere recintata. Il capannone presenta una copertura a doppia falda, con altezza interna nel punto più alto pari a 5,30 metri e 5,50 metri sotto il torrino di esalazione, mentre il punto più basso altezza 3,74 metri sotto la tavella mentre 3,15 metri sotto la trave.

Nella parte est e ovest, per tutta la lunghezza della sala ingrasso e per una larghezza di 2,70 metri sono state realizzate due zone confinate per l'uscita degli animali all'aperto, coperte con tettoia, con altezza che non supera 1,50 metri da terra, utilizzata solo per fare ombra.

Nell'area asservita è presente una casetta mobile in legno, una cella per animali deceduti.

Al fabbricato si accede da un cancello carraio posto sul lato est del lotto.

A ridosso del fabbricato sono presenti tre silos per il mangime.

Ubicazione dell'immobile: Comune di San Gervasio Bresciano, strada vicinale Lussago.

Identificativi catastali: NCT fg 7 mappale 69

Quota di proprietà: ½ proprietà OMISSIS

½ proprietà OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato:

€ 546.444,00 (diconsi eurocinquecentoquarantaseiquattrocentoquarantaquattro/00) con contratto decennale in corso.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 470.654,00 (diconsi euroquattrocentosettantamilaseicentocinquantaquattro/00) con contratto decennale in corso.

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile può essere definito di piccole dimensioni rispetto agli allevamenti presenti nei paesi limitrofi.

Probabilmente la stalla nasce per il fabbisogno di una piccola impresa.

Le porcilaie, non hanno un mercato da confrontare come altri immobili, perché sono in quantità ridotta, pertanto anche la loro determinazione del valore diventa al quanto difficile.

Nell'attribuzione del valore si dovrà tenere conto che ad oggi diventa alquanto difficile ottenere un'autorizzazione per stalla, soprattutto suinicola, considerato che la normativa risulta essere molto restrittiva sia per le distanze dal vicinato che per le superfici da reperire per gli smaltimenti.

La stalla è stata realizzata in zona agricola, ma molto vicina al centro abitato in espansione.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia al momento del sopralluogo Si No se No vedi pagina 16

Conformità catastale al momento del sopralluogo Si No se No vedi pagina 18

Conformità titolarità al momento del sopralluogo Si No se No vedi pagina 19

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Spese condominiali arretrate al momento del sopralluogo No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 21

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 14-15

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 24

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ispezioni ipotecarie:

- 1 ISCRIZIONE del 01/07/2006 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 35408
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 167185 del 07/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
1 - Comunicazione n. 3772 del 29/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in
data 31/05/2011. Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2 ISCRIZIONE del 22/07/2008 - Registro Particolare 7915 Registro Generale 34107
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 171776/17191 del 26/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

1 - Comunicazione n. 3777 del 29/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in
data 31/05/2011. Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3 ISCRIZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 4239 Registro Generale 19272
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 176045/19668 del 27/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

4 ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 12347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 258 del 23/01/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5 TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Registro Particolare 30709 Registro Generale 44113
Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Repertorio 58496/20366 del 02/10/2024
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

6 TRASCRIZIONE del 19/02/2025 - Registro Particolare 4867 Registro Generale 7051
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA
Repertorio 855/2025 del 06/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. Quesito "A" verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. | 8 |
| 2. Quesito "B" identificazione e descrizione attuale dei beni..... | 9 |
| 2.1. Inquadramento dell'immobile | 9 |
| 2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 11 |
| 3. Audit documentale e Due Diligence (quesito "C" stato di possesso e quesito "E" regolarità edilizia ed urbanistica) | 13 |
| 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica..... | 13 |
| 3.2 Rispondenza catastale | 17 |
| 3.3 Verifica della titolarità | 19 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) | 21 |
| 5. Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 23 |
| 6. Quesito "F" Formazione dei lotti | 24 |
| 7. Riepilogo dei valori di stima (quesito "G" Valore del bene e costi) | 27 |
| 8. Dichiarazione di rispondenza | 28 |
| 9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione..... | 29 |
| 10. Bibliografia..... | 30 |

1. Quesito "A" verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Nulla da segnalare in quanto all'interno del fascicolo, risulta depositato l'atto di pignoramento notificato, atto di precetto e contratto notificato, la relazione notarile, correlati da tutti i documenti necessari come contratto con la banca, schede catastali ecc..



2. Quesito "B" identificazione e descrizione attuale dei beni

Nel capitolo successivo si riporta la descrizione dettagliata del bene oggetto di stima secondo le specifiche indicate all'interno del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell'immobile

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: SAN GERVASIO BRESCIANO
- Via/Piazza: strada vicinale Lussago
- Civico n.: snc
- Zona: Urbana Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola (VEDI CDU)
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

*Destinazione urbanistica dell'immobile*³ Residenziale Direzionale⁴ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale Terziario⁵ Sportiva Agricolo

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

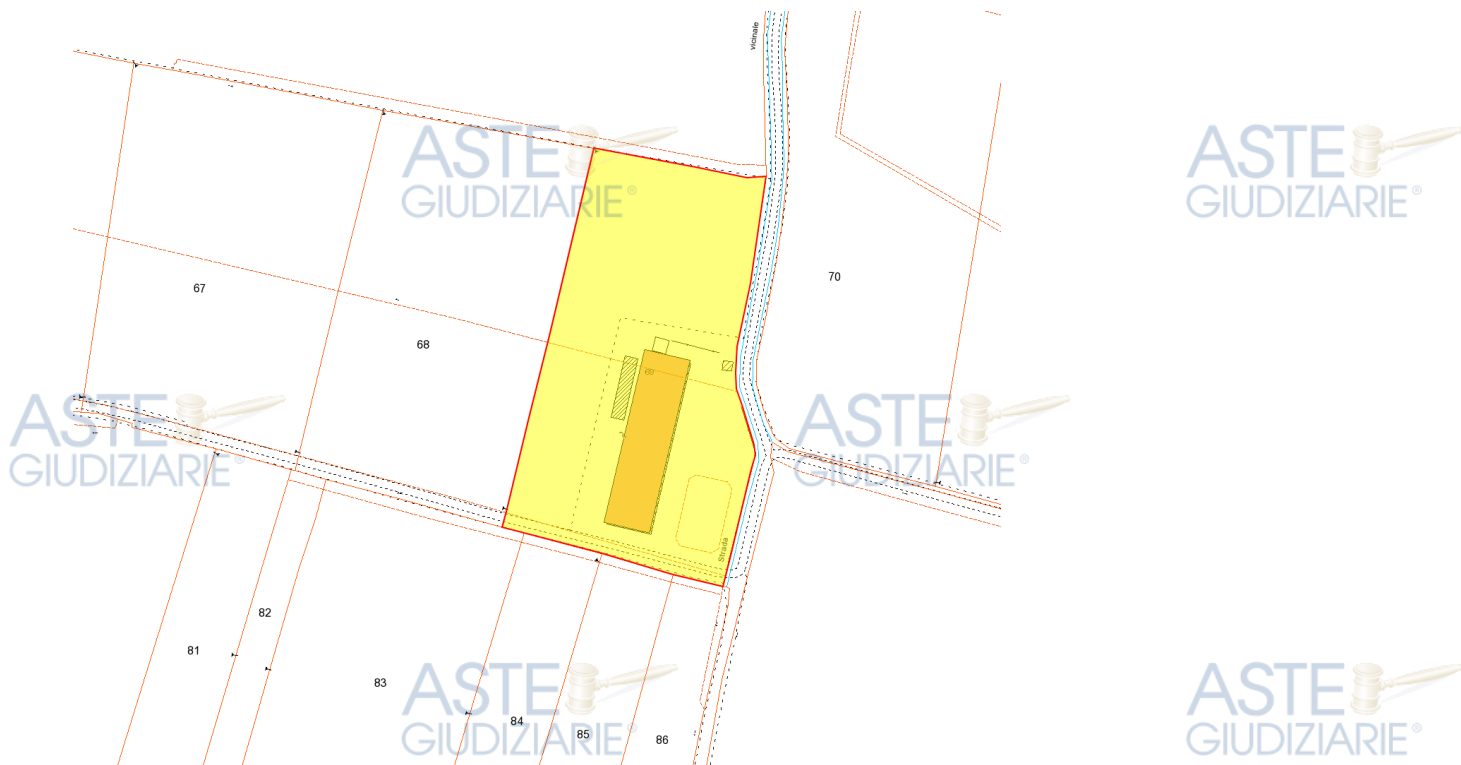
² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

Tipologia immobiliare⁶

D/10 stalla

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è una stalla adibita ad allevamento suini in fase di trasformazione da ciclo completo a solo ingrasso.

Sul lotto a corredo della stalla è stata costruita una vasca liquami.

Una parte del lotto è rimasta a verde.

Al lotto si accede direttamente dalla vicinale sterrata posta ad est.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare confina a nord con il mappale 50, a ovest con il mappale 68, a sud con i mappali 83-84-85-86, a est con la strada vicinale Lussaga e il fosso.

Catastalmente il lotto occupa una superficie di mq. 11390, la stalla una superficie coperta di circa 1165 escluso i box all'aperto coperti da tettoie, la vasca di circa mq. 440

Dimensione⁷ Piccola Media Grande

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁸

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima identificato al fg.7 mappale 69 è un capannone agricolo/stalla circondato da terreno in parte agricolo e in parte accessorio alla stalla.

La stalla attualmente organizzata e utilizzata per allevamento suini ..

La stalla è composta da un corpo principale con l'aggiunta di due parti esterne su entrambi i lati più lunghi, zone riparate con tettoia.

All'interno del lotto, è presente anche una vasca dei liquami.

Gli attuali affittuari hanno diviso l'intero lotto 69 con una recinzione posticcia, la zona riguardante la stalla dalla zona di terreno lavorabile.

Identificazione catastale⁹

- Comune Censuario SAN GERVASIO BRESCIANO
- Tipologia Catasto Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Sezione NCT

Foglio: 7

Particella: 69

Subalterno: -

Confini catastali

Nord: fg. 7 mappale 50

Sud: fg. 7 fosso e mappali 83-84-85-86

Est: fg. 3 fosso e strada

Ovest: fg. 3 mappale 68

seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

⁸ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

⁹ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

Geom. PARMA LINDA – via San Martino 26 – Pontoglio, 25037 (BS)

Tel. 3482221781 – mail: geometra.linda@virgilio.it

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

Consistenza

Rilievo

Interno dov'è stato possibile

Solo esterno (terreno)

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale estratto mappa + SOPRALLUOGO

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/05/2025

Criterio di misurazione

SEL¹⁰ - Superficie Esterna Lorda

SIL¹¹ - Superficie Interna Lorda

SIN¹² - Superficie Interna Netta

SUPERFICIE CATASTALE

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale riportata in visura mq. 11.390 per il lotto

Superficie coperta calcolata per la stalla circa 1163 mq. escluso i box all'aperto coperti da tettoie;

Superficie coperta parchetti esterni mq. 197

Superficie coperta vasca di circa mq. 452 calcolata graficamente e secondo pratica edilizia

¹⁰ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

¹¹ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

¹² Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

3. Audit documentale e Due Diligence¹³ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹⁴

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

La verifica è stata effettuata con accesso agli atti presso il comune di San Gervasio Bresciano.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967; 2000

Fabbricato anteriore 01/09/1967:

Titoli autorizzativi esaminati

C.E. n. 21/2000 con elaborati grafici (nuovo capannone per allevamento suini a ciclo chiuso con vasche di raccolta liquami e trincea.

DIA n. 11/2002 con elaborati grafici : veniva autorizzata la nuova costruzione di capannone agricolo per allevamento di suini con annesse vasche di stoccaggio liquami.

Le varianti consistevano in alcune modifiche interne, diversa distribuzione dei box destinati all'allevamento dei suini e diversa sistemazione dei locali accessori quali ripostigli, magazzino e servizi igienici interni al capannone, senza aumento di superfici e volumi.

Sono state apportate anche alcune modeste modifiche esterne riguardanti un diverso dimensionamento delle strutture portanti del fabbricato dovute all'utilizzo di elementi in cemento armato prefabbricato, nonché lievi modifiche ai serramenti.

E' stata variata la forma delle vasche adibite allo stoccaggio dei liquami con volumetria leggermente superiore rispetto al progetto approvato.

La D.I.A. comprende anche il progetto della recinzione e cancello fronte strada.

¹³ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

¹⁴ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*

- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*

- *Analisi della documentazione ante ' 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*

- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

SCIA 17.2025 con elaborati grafici in corso di esecuzione : Le modifiche interne di fabbricato rurale per allevamento suini, consistono nella posa in opera di alcune divisorie box in ferro.

Le modifiche non saranno di tipo costruttivo (**non verrà realizzato alcun nuovo**

fabbricato rurale) ma interesseranno solo una parte dell'interno della porcilaia esistente, mentre le altre parti dell'insediamento non subiranno variazioni, sia nelle strutture principali d'allevamento che in quelle secondarie accessorie.

Le opere verranno realizzate con la finalità di non arrecare stress o ferite all'animale allevato utilizzando materiali come acciaio e ferro zincato e materiale plastico.

L'intervento di riorganizzazione degli spazi interni a favore degli animali allevati e delle maestranze che lavorano in azienda ha come obiettivo migliorare l'efficienza operativa, facilitare la gestione degli animali e fornire un ambiente sicuro e confortevole per i suini allevati.

Presente: Agibilità prot. n.1081 del 07/04/2003 relativa alla C.E. 21/2000 ; nel documentazione viene riportato quanto segue : In riferimento alla Vs. istanza di licenza di AGIBILITA', presentata in data 29/04/2002 al n. prot. 1187, relativa alla concessione edilizia n. 21/2000 del 20/12/2000 e succ. variante; Vista la documentazione agli atti, SI COMUNICA Che a partire dal 14/06/2002, essendo trascorsi quarantacinque giorni dalla data in cui l'istanza in premessa citata è risultata completa nella documentazione, si intende attestata la licenza di nelle forme di cui all'art. 4, 3° comma, del D.P.R. 22/04/1994, n. 425.

La documentazione visionata: tavole, relazione tecnica, domanda.

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di SAN GERVASIO BRESCIANO – tramite link pervenuto dall'ufficio tecnico.

Data verifica urbanistica: 17/06/2025

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: **AREE AGRICOLE PRODUTTIVE**

la stessa area NON è inserita nelle aree percorse dal fuoco a sensi della Legge Quadro 21/11/2000 n. 353; Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia, della citata zona è soggetto alle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente.

Le prescrizioni urbanistiche in detta zona sono soggette alle norme di cui all'art. 39 del piano delle Regole allegate al succitato P.G.T.;

Il presente certificato non costituisce presupposto sufficiente per l'utilizzazione edificatoria dell'area né per il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività. L'utilizzazione edificatoria dell'area può essere inibita o limitata dall'esistenza di vincoli derivanti da norme speciali non recepite dallo strumento o da precedenti interventi sulla medesima area che ne abbiano utilizzato in tutto o in parte la potenzialità edificatoria e che il richiedente o il destinatario del certificato di destinazione urbanistica deve accertare e verificare a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Adottato

Convenzione Urbanistica No, non presente

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori Non reperibile;

Si vincolo di destinazione trascritto a BS il 28.06.2005 ai n. 33866/20018.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Si (vedi Art. 39.AREE AGRICOLE PRODUTTIVE allegato)

Vincoli ambientali No

Si se Si quali: Limiti espansione aziende agricole. Gli elaborati grafici indicano la direzione preclusa all'espansione delle aziende agricole al fine di non generare interferenze o criticità con ambiti limitrofi destinati ad usi diversi. Dove graficamente indicato nelle tavole di Piano, oltre il limite di espansione, sono vietati gli ampliamenti o le nuove costruzioni di stalle per il ricovero degli animali. (vedi Art. 39.AREE AGRICOLE PRODUTTIVE allegato)

Vincoli paesaggistici No

Si (vedi Art. 39.AREE AGRICOLE PRODUTTIVE allegato)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Gervasio Bresciano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE GIUDIZIARIE® DICHIARA

ASTE GIUDIZIARIE®

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Alcune imperfezioni negli elaborati. La zona chiamata parchetto esterno, attualmente non è coperto con tegoli come riportato nel progetto, ma con semplice lamiera; in realtà la larghezza è 2,67 e non 2,50 come riportato nel progetto, al momento del sopralluogo i lavori erano ancora in corso, quindi impossibile capire ad oggi se verranno completati come da progetto oppure no.

Impossibile verificare le dimensioni effettive delle vasche

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



3.2 Rispondenza catastale¹⁵

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

Immobile identificato in mappa al fg. 7 mappale 69 categoria D/10 Rd.Euro:6704,00

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata

- Visura Catasto Terreni
- Visura Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

¹⁵ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile al momento del sopralluogo
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: non sono stati rappresentati dei box/recinti aperti laterali alla stalla principale.

Le ultime schede riportano non in modo esatto l'autorizzato precedenti all'ultima richiesta autorizzativa del 2025, pertanto alcune parti sono corrette, mentre altre no, come ad esempio la demolizione del ripostiglio interno posto a nord.

I lavori sono in corso d'opera.

La fine lavori non è ancora stata presentata.

3.3 Verifica della titolarità¹⁶

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Ricca Piergiuseppe
- Data atto: 29/04/2000 n. 72038
- Estremi Trascrizione: trascritto a Brescia Trascrizione n.10922.1/2000 Reparto PI di BRESCIA - Pratica n. 58671 in atti dal 13/06/2000

Parte: [1/2] OMISSIS (CF MRTNLM66P55E884E)

[1/2] FORNARI Gianmario (CF FRNGMR66P01E526T)

Titolo di provenienza

- Tipo di atto:

SCAGLIA Giuseppina ; Fu Battista dall'impianto al 27/06/1983

SCAGLIA Maria (CF SCGMRA36M53H865H) nata a SAN GERVASIO BRESCIANO (BS) il 13/08/1936 dal 27/06/1983 al 29/04/2000 - Diritto di: Proprieta' per ½

SCAGLIA Santa (CF SCGSNT30R56H865K) nata a SAN GERVASIO BRESCIANO (BS) il 16/10/1930 dal 27/06/1983 al 29/04/2000 - Diritto di: Proprieta' per ½

Estremi : Atto del 27/06/1983 Pubblico ufficiale ARICI RINALDO Sede MANERBIO (BS) Repertorio n. 43066 -UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione n. 1101 registrato in data 18/07/1983 - Voltura n. 809083 in atti dal 31/08/1990

Condizioni limitanti

Servitù Non rilevate:
 Sono presenti servitù

Vincoli Non rilevati :
 Si se Si quali

¹⁶ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

Oneri No
 Si se Si quali

Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato Tipo di contratto AFFITTO DI IMMOBILE AD USO AGRICOLO EX
ART. 45 LEGGE N. 203 / 1982, redatto dallo studio notarile SLS di Ernesto Sico – Andrea Letizia
Rep. 58496 – Racc. 20366

€/intero periodo dal 03/10/2024 al 02/10/2034 con esclusione di tacito
rinnovo, salvo diverso e futuro accordo tra le parti

Rata € 12.000,00 annui rata anticipata

Durata 10 anni

Scadenza contratto 02/10/2034

Estremi registrazione: Bergamo TP4 il 04/10/2024 n. 42804 s.1 T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato, visto anche le opere di miglioria
in corso d'opera.

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile del 29/01/2025 e spedito il
04/02/2025.

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate il 16.06.2025 SCRITTURA PRIVATA CON
SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 02/10/2024 Numero di repertorio 58496/20366

Notaio LETIZIA ANDREA Codice fiscale LTZ NDR 69D03 B300 A

Sede GANDINO (BG)

4. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Sugli immobili risultano:

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

SEGNARE TUTTE LE ISPEZIONI E VEDERE L'ATTO

ISCRIZIONE del 01/07/2006 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 35408

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 167185 del 07/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3772 del 29/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 22/07/2008 - Registro Particolare 7915 Registro Generale 34107

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 171776/17191 del 26/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3777 del 29/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 4239 Registro Generale 19272

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 176045/19668 del 27/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 12347

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 258 del 23/01/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

5. **TRASCRIZIONE** del 07/10/2024 - Registro Particolare 30709 Registro Generale 44113

Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Repertorio 58496/20366 del 02/10/2024

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

6. **TRASCRIZIONE** del 19/02/2025 - Registro Particolare 4867 Registro Generale 7051

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 855/2025 del 06/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 30/05/2005 Numero di repertorio 160330

Notaio MONDELLO MANUELA Codice fiscale MND MNL 56D44 F158 T

Sede VEROLANUOVA (BS) (vedi allegato)



5. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

| | |
|--|------------|
| Nomina dell'esperto: | 05/03/2025 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento: | 11/03/2025 |
| Data fissata dal custode per sopralluogo | 20/05/2025 |
| Richiesta accesso agli atti e CDU | 26/05/2025 |
| Data fissata dall'ufficio tecnico Comune di San Gervasio Bresciano per accesso agli atti | |
| Rilascio CDU | 04/06/2025 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione fissato per il | 24/05/2025 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita: | 25/06/2025 |
| Richiesta proroga | 22/05/2025 |
| Sollecito richiesta proroga | 17/06/2025 |
| Deposito rapporto | 23/06/2025 |

6. Quesito "F" Formazione dei lotti

Gli immobili oggetto di stima non sono divisibili in lotti perché la sua disposizione consente di poter svolgere l'attività con mezzi di grosse dimensioni.

Analisi estimativa (quesito "G" Valore del bene e costi)

Data la natura delle costruzioni in esame, a destinazione agricola, al fine di accertare il più probabile valore di mercato relativo agli immobili pignorati, non potendo avere un confronto dei beni simili che solitamente viene intrapreso per immobili non agricoli, si sono presi come parametri di riferimento i valori del listino pubblicato dalla Pro Brixia, azienda della Camera di Commercio di Brescia, verificando il valore riscontrato per fabbricati produttivi e terreni agricoli. Inoltre, per avere un'ulteriore comparazione, si è preso come dato di riferimento il listino del valore degli immobili del Comune di San Gervasio Bresciano (BS) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nella sezione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), quotazione Immobili, per fabbricati produttivi e per terreni agricoli facenti parte della Regione Agraria n. 13.

Si sono poi presi a riferimento da imprese specializzate nell'edificazione dei fabbricati a destinazione produttiva zootecnica dei relativi costi di costruzione. A tali prezzi sono stati applicati dallo scrivente i doverosi deprezzamenti dati dall'usura, dalla vetustà, dallo stato conservativo dell'allevamento suinicolo.

Assunzioni limitative

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l'esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Sono state riscontrate alcune assunzioni limitative in quanto presenti animali all'interno del capannone durante le operazioni peritali.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

¹⁷ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (capannone agricolo, abitazioni rurali e terreni agricoli), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es.uffici/abitazioni) essendo la zona prettamente agricola.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

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

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

Metodo del confronto MCA¹⁸ con nr. immobili comparabili

¹⁸ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione



- 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



Dei costi



del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Geom. PARMA LINDA – via San Martino 26 – Pontoglio, 25037 (BS)

Tel. 3482221781 – mail : geometra.linda@virgilio.it



Pagina 26 di 30

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



7. Riepilogo dei valori di stima (quesito "G" Valore del bene e costi)

Immobili oggetto di stima – valore complessivo

Immobile 1 oggetto di stima – Comune di San Gervasio Bresciano fg. 7 mappale 69

Più probabile valore in libero mercato o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 546.444,00 (diconsieuro cinquecentoquarantaseiquattrocentoquarantaquattro/00) in buone condizioni di mercato con contratto decennale (vedasi analisi estimativa all. I).**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 470.654,00 (diconsi euroquattrocentosettantamilaseicentocinquantaquattro/00) con contratto decennale in corso (vedasi analisi estimativa all. II).**

8. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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

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

Firmato digitalmente

Parma Linda

Data rapporto valutazione: 23/06/2025

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
5. Planimetrie catastali
6. Estratti mappa
7. Visure
8. Estratto ortofoto
9. Verifica contratti affitto agenzia entrate
10. Verifica Vincolo inedificabilità agenzia delle entrate
11. Ispezioni ipotecarie agenzia delle entrate

10. Bibliografia

Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 30 pagine numerati da 1 a 30; una copia depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 11 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 71 pagine (30 pagine del rapporto di valutazione più 41 pagine di documenti allegati).

