

# INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(rettifica per sole quote di possesso relative al lotto 4)

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n° 766/2013 e n° 881/2013

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. GIANNI SABBADINI**

Creditore procedente:



Rappresentato dall'avv. Sandro Cartaino  
con studio in via Solferino 53 Brescia – 0302808568  
sandro.cartaino@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:



## Esecuzione 766/2013

Nomina dell'esperto: 25 ottobre 2013  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03 dicembre 2013

## Esecuzione 881/2013

Nomina dell'esperto: 09 gennaio 2014  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 14 gennaio 2014



Data della consegna del rapporto di valutazione: 03 febbraio 2014

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26 marzo 2014

Esperto incaricato

**ing. BOSETTI ENRICO**

Via Roselli 25 – 25024 LENO (BS)

t. 3396004304

f. +39 1782713495

MAIL: enrico.bosetti@alice.it

PEC: enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 4255



Tribunale Ordinario di Brescia  
Depositato il 07 FEB. 2014  
Il cancelliere  
IORLANO ANTONIO



## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO 1 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale con depositi ed abitazioni di tipo economico).

Ubicazione: Comune di Visano (zona sud) e Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 1.927.000,00

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

valore totale lotto € 1.734.000,00

quota di proprietà esecutata [REDACTED] € 96.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

### LOTTO 2 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo e seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola (fabbricato rurale decadente in stato di abbandono e portico agricolo di ricovero attrezzature).

Ubicazione: Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 3.129.000,00

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

valore totale lotto € 2.816.000,00

quota di proprietà esecutata [REDACTED] € 156.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

### LOTTO 3 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale) e di un'abitazione di categoria A/7

Ubicazione: Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato: € 2.373.000,00

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

valore totale lotto € 2.135.000,00

quota di proprietà esecutata [REDACTED] 1.145.000,00

quota di proprietà esecutata [REDACTED] € 236.000,00

quota di proprietà esecutata [REDACTED] € 631.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

**LOTTO 4 DI 4**

Descrizione sintetica:  
Ubicazione:

Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo  
Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato:

€ 345.000,00

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

valore totale lotto

€ 310.000,00

quota di proprietà esecutato

€ 276.000,00

quota di proprietà esecutato

€ 34.000,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del  
bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e  
della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da  
definirsi "discreto".



## 1 PREMESSA

A seguito della comunicazione via pec dell'avv. Cartaino ricevuta in data 11.02.2013, relativamente alle quote di possesso dei cespiti identificati nel Lotto 4, si emette la presente integrazione, dopo aver appurato con ulteriori e approfondite indagini ipocatastali che la proprietà dei beni del lotto 4 è per 1/9 di possesso della sig.ra [REDACTED] e per 8/9 di possesso del sig. [REDACTED] contrariamente a quanto riportato sulle visure storiche e catastali. Si specifica infatti che i mappali oggetto del lotto derivano dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre [REDACTED] (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra [REDACTED] Piera che rimane comunque proprietaria di 1/9. E' pertanto errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale. È stato richiesto a un geometra professionista un preventivo per lo svolgimento di tale pratica, il cui costo è stimato in una cifra variabile tra i 650 € e i 750 € (valori bollati esclusi).

Per le specifiche modalità di determinazione dei valori di mercato e di realizzo, per la descrizione dei beni, l'identificazione catastale si rimanda alla relazione peritale, depositata in data 03.02.2014 presso la segreteria delle Esecuzioni Immobiliari e alla successiva integrazione depositata il 10.02.2014, in quanto la presente ne costituisce integrazione, riguardante unicamente la suddivisione dell'importo del Lotto 4 per le rispettive quote di proprietà, importo a base d'asta che non subisce variazioni rispetto a quanto contenuto nella relazione peritale.

## 2 TITOLO DI PROPRIETA' E RELATIVA QUOTA DEL VALORE DI REALIZZO

Si espone di seguito il titolo di proprietà relativo agli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento. In grassetto sono individuati gli esecutati e per ogni lotto sono riassunti i valori di realizzo con le quote associate a ciascun esecutato in ragione della sua percentuale di proprietà.

### 2.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Fg. 15 mapp. 37 - Fg. 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24,25 26, 27,28, 47, 149, 201

- [REDACTED] Proprietà per 34/108 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] Proprietà per 102/108
- [REDACTED] **Proprietà per 6/108**

Fg. 4 mapp. 202

- [REDACTED] Proprietà per 17/108
- [REDACTED] Proprietà per 51/108
- [REDACTED] Proprietà per 17/108
- [REDACTED] **Proprietà per 6/108**

- [redacted] Proprietà per 17/108

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa, è pari a € 1.734.000,00.

La quota di proprietà dell'esecutata [redacted] è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 96.333,33

→ **96.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

## 2.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Tutti i mappali

- [redacted] proprietà per 51/108
- [redacted] per 34/108 in regime di separazione dei beni
- [redacted] per 6/108
- [redacted] per 51/108

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.816.000,00

La quota di proprietà dell'esecutata [redacted] è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 156.444,44

→ **156.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

## 2.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Fg. 40 mapp. 78

- [redacted] Proprietà per 1/9
- [redacted] Proprietà per 8/9

Fg 40 mapp. 230

- [redacted] Proprietà per 1/1

Fg 40 mapp. 229

- [redacted] Proprietà per 1/9 (intestazione errata per cui si veda relazione peritale già consegnata di cui alla premessa cap.7 par 7.3)

Fg. 40 mapp. 231

- [redacted] Proprietà per 1/9 (intestazione errata per cui si veda relazione peritale già consegnata di cui alla premessa cap.7 par 7.3)

Fg. 45 mapp. 12

- [redacted] Proprietà per 8/9
- [redacted] Proprietà per 1/9

Si segnala che la sig.ra [redacted] come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte.

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.135.000,00

La quota di proprietà degli esecutati è variabile sui diversi mappali identificati nel lotto. Si riporta nel seguito una tabella riassuntiva dei valori di mercato e di realizzo degli stessi cui si associa conseguentemente la quota di proprietà degli esecutati.

Identificativo catastale	Valore di mercato	Valore di realizzo	Quota di proprietà esecutati	Valore di realizzo per la quota di proprietà degli esecutati	Valore di realizzo approssimato al migliaio di euro
Fg. 40 mapp. 78	€ 789.386,43	€ 710.447,79	[REDACTED] quota di 8/9	€ 631.509,14	€ 631.000,00
			[REDACTED] quota di 1/9	€ 78.938,65	€ 79.000,00
Fg. 40 mapp. 230	€ 6.669,34	€ 6.002,41	[REDACTED] quota 1/1	€ 6.002,41	€ 6.000,00
Fg. 40 mapp 229	€ 78.441,99	€ 70.597,79	[REDACTED] quota 1/9	€ 7.844,20	€ 8.000,00
Fg. 40 mapp 231	€ 74.472,41	€ 67.025,17	[REDACTED] quota 1/9	€ 7.447,24	€ 7.000,00
Fg. 45 mapp. 12	€ 1.424.357,90	€ 1.281.922,11	[REDACTED] quota 8/9	€ 1.139.486,32	€ 1.139.000,00
			[REDACTED] quota 1/9	€ 142.435,79	€ 142.000,00

#### 2.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Per tutti i mappali si individuano

- [REDACTED] *Proprietà per 8/9 (intestazione errata per cui di quanto in premessa)*
- [REDACTED] *Proprietà per 1/9 (intestazione errata per cui di quanto in premessa)*

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa, è pari a € 310.000,00

La quota di proprietà degli esecutati è la medesima su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 310.000,00

→ **310.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

Di cui

→ **276.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa in quota** [REDACTED]

→ **34.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa in quota** [REDACTED]

### 3 CONCLUSIONI

Quanto sopra relazionato costituisce parte integrante a completamento del rapporto di valutazione depositato dallo scrivente in data 03 febbraio 2014 e alla successiva integrazione depositata il 10.02.2014.



Brescia, li 12 febbraio 2014



Il C.T.U.

