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. 293 / 2012

Riunita alla procedura n. 768 / 2011

Giudice delegato : Dott. Gianni Sabbadini

G.O.T. : Dott.sa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VEROLAVECCHIA soc. coop. a r.l.

con sede in Verolavecchia (BS) Via Vittorio Veneto n°58

P.lva 00549830982 - C.f. 00283230175

In persona del Cav.

In qualità di Legale rappresentante

e Presidente del Consiglio di Amministrazione

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. VITTORE BRANCA

Avv. AMALIA BRANCA

con Studio in Via Aleardo Aleardi n°20/a

Comune di Brescia Tel 030 931032

E.Mail vittore.branca@brescia.pecavvocati.it

E.Mail amalia.branca@brescia.pecavvocati.it

Esecutati

residente in



con sede in

Geom. MAURIZIO FACONDO - Vía Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Esperto incaricato

Geom. MAURIZIO FACONDO

con Studio in Via Adige n°6 Comune di Villa Carcina (BS)

C.f. FCN MRZ 75T02 G264 R - P.Iva 01980330987

Cell. 339 1424270

E.Mail facondo.maurizio@libero.jtPec maurizio.facondo@geopec.jt

Iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di Brescia al n.4323



Timbro e firma _____

Date

1° nomina dell'esperto	31/08/2012
1º conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/10/2012
2° nomina dell'esperto	22/11/2012
2° conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/01/2013
Provvedimento di sospensione Esecuzione Immobiliare	20/02/2013
Revoca provvedimento di sospensione OUDIZIARIE	15/11/2013
Richiesta proroga consegna elaborato peritale	07/04/2014
Consegna del rapporto di valutazione	19/05/2014
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/05/2014

Numero dei Lotti

TOTALE LOTTI CON ESECUTATA SOCIETA'

NR. 3

PIGNORAMENTO DEL 13/03/2012

TOTALE LOTTI CON ESECUTATO SIG. (
PIGNORAMENTO DEL 13/03/2012

GIUDIZIMRIZIE.it

TOTALE LOTTI CON ESECUTATO SIG. (
PIGNORAMENTO DEL 20/03/2012

NR. 14

PER UN TOTALE DI

NR. Z4

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

Identificazione dei Lotti

LOTTO 1A Comune di GHEDI (BS) Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Magazzino

Ubicazione Via Ugo Foscolo

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 4

Categoria C2

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietaria di 1/1

Valore di Mercato €. 51.000
Valore di Realizzo €. 41.000

LOTTO 1B Comune di GHEDI (B5) Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica Uffici

Ubicazione Via Ugo Foscolo

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 33 Mappale 932 Subalterno S

Categoria A10

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietaria di 1/1

Valore di Mercato €. 214.000
Valore di Realizzo €. 171.000

LOTTO 1C Comune di GHEDI (BS) Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Ubicazione

Via Ugo Foscolo

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 7

Categoria D7

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietaria di 1/1

Valore di Mercato €. 326.000
Valore di Realizzo €. 260.000

LOTTO 1 TOTALE VALORE DI MERCATO €. 591.000

TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 472.000

LOTTO 2A Comune di GHEDI (BS) Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica Magazzino

Ubicazione Via Enrico Fermi , 25

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Ex Foglio 40 Mappale 8639 Subalterno 8
Ora Foglio 24 Mappale 119 Subalterno S

Categoria C2

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Proprietaria di 1/1

€. 29.000

€. 24.000

LOTTO 2B

Ubicazione

Comune di GHEDI (BS)

Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Autorimessa

Via Enrico Fermi , 25

Catasto Fabbricatì Sezione urbana NCT Ex Foglio 40 Mappale 8639 Subalterno 5 Ora Foglio 24 Mappale 119 Subalterno 4

Categoria C6

Proprietaria di 1/1

€. 5.000

€. 4.000

ASIE

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo

Descrizione sintetica

|dentificativi catastali

LOTTO 2C

Ubicazione

Comune di GHEDI (B5)

Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Appartamento

Via Enrico Fermi, 25

Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Ex Foglio 40 Mapp. 8639 Sub 4 – Soppresso

Costituito Foglio 24 Mapp. 119 Sub. 3

Categoria A3

Diritto di proprietà e Quota di proprietà,

Valore di Mercato Valore di Realizzo Proprietaria di 1/1

€. 91.000

€. 77.000

сотто 2

TOTALE VALORE DI MERCATO €. 125.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 105.000

LOTTO 3A

Comune di GHEDI (BS)

Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Ubicazione

Appartamento

Via Strada del vergine , 5

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 1

Categoria A2

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo Proprietaria di 1/1

€. 137.000

€. 109.000

LOTTO 3B

Comune di GHEDI (BS)

Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Appartamento

Via Strada del vergine, 5

Descrizione sintetica

Ubicazione

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mall Cert. maurizio.lacondo@geopec.it

Pagina 4

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 2

Categoria A2

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietaria di 1/1 Valore di Mercato €, 127,000

Valore di Realizzo €. 101.000

LOTTO 3C Comune di GHEDI (BS) Esecutato

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica Magazzino

Ubicazione Via Strada del vergine, 5

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 3

Categoria C2

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietaria di 1/1 Valore di Mercato €. 143,000

Valore di Realizzo €. 114.000

> <u> готто 3</u> TOTALE VALORE DI MERCATO €. 407,000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 324.000

LOTTO 4A Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig.

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica Appartamento

Ubicazione Via Francesco Baracca, 12

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 29 Mappale 312 Subalterno 6

Categoria A2 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1

Valore di Mercato €. 51.000

Valore di Realizzo €. 43.000

LOTTO 4B Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig.

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica Appartamento

Ubicazione Via Francesco Baracca, 12

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT

Foglio 29 Mappale 312 Subalterno 7

Categoria A2

Proprietario di 1/1 Diritto di proprietà e Quota di proprietà

€. 58.000 Valore di Mercato

Valore di Realizzo €. 49.000

> **LOTTO 4** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 109.000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €, 92,000

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell, 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it **LOTTO** 5 Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Appartamento Ubicazione Via Dante Alighieri Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sezione urbana N Foglio 30 Mappale 88 Subalterno 3 Categoria A3 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 **LOTTO 5** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 116.000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 98.000 Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 24 Mappale 40 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 38.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 30.000 ιοττο 6Β Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Ex Foglio 24 Mappale 41 - Soppresso Costituito Foglio 24 Mappale 761 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato €. 38.000 Valore di Realizzo €. 30.000 **LOTTO 6C** Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Ex Foglio 24 Mappale 41 - Soppresso Costituito Foglio 24 Mappale 762 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato Strada Valore di Realizzo Strada **LOTTO 6D** Comune di GHEDI (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige Nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare n° 293 / 2012 Ex Foglio 24 Mappale 41 - Soppresso Costituiti Foglio 24 Mappale 763 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato Strada Valore di Realizzo Strada **LOTTO 6** TOTALE VALORE DI MERCATO €, 76,000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €, 60,000 **LOTTO 7A** Comune di GOTTOLENGO (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno dentificativi catastali Catasto Terreni Foglio 6 Mappale 36 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato €. 2.600 Valore di Realizzo €. 2,100 **LOTTO 7В** Comune di GOTTOLENGO (BS) Esecutato sig.l Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 6 Mappale 23 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato €. 700 Valore di Realizzo €. 600 **LOTTO 7** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 3.300 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 2,700 **LOTTO 8** Comune di GOTTOLENGO (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 16 Mappale 13 Dirítto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 **LOTTO 8** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 48.000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 38.000 **LOTTO 9** Comune di BRESCIA (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 13/03/2012 Descrizione sintetica Autorimessa Ubicazione Via Massimo D'Azelio, 50 Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mall facondo.maurizjo@libero.it - E.Majl Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati

Foglio 89 Mappale 330 Subalterno 27

Categoria C6

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

LOTTO 9

TOTALE VALORE DI MERCATO €. 8.400
TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 6.700

LOTTO 10A

Descrizione sintetica Identificativi catastali Comune di GHEDI (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 13/03/2012

Terreno

Catasto Terreni

Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso

Costituito Foglio 1 Mappale 288

Comproprietario con la quota di 1/3

€. 4.500

€. 3.600

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Comune di GHEDI (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 13/03/2012

Terreno

Catasto Terreni

Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso Costituito Foglio 1 Mappale 325

Comproprietario con la quota di 1/3

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Strada

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Strada

LOTTO 10С

LOTTO 10В

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Comune di GHEDI (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali Catasto Terreni

Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso Costituito Foglio 1 Mappale 326

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Comproprietario con la quota di 1/3 Strada

Valore di Realizzo Strada

LOTTO 10D

Valore di Mercato

Comune di GHEDI (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Catasto Terreni

Identificativi catastali

Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso Costituito Foglio 1 Mappale 290

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Comproprietario con la quota di 1/3

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Valore di Mercato €. 3.600 Valore di Realizzo €. 2.900 **LOTTO 10** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 8.100 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 6.500 **LOTTO 11A** Comune di SA8BIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 533 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato €. 2.300 Valore di Realizzo €. 1.900 **LOTTO 11B** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 5099 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 500 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 400 ιοπο 11C Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Terreno Descrizione sintetica Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 536 Proprietario di 1/1 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Valore di Mercato €. 9.500 Valore di Realizzo €. 7.600 **LOTTO 11D** Comune di SABBIO CHIESE (B5) Esecutato sig.l Pignoramento del 20/03/2012 Terreno Descrizione sintetica Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 568 Proprietario di 1/1 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Valore di Mercato €. 6.600 €. S.300 Valore di Realizzo **LOTTO 11E** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012

Terreno

Catasto Terreni

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Foglio 1 Mappale 5104

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1 Valore di Mercato €. 900

Valore di Realizzo €. 700

> **LOTTO 11** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 19.800

> > TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 15.900

ютто **12** Comune di 5ABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica Terreno

Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 529

Proprietario di 1/1 Diritto di proprietà e Quota di proprietà

> **LOTTO 12** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 3.800 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 3.000

LOTTO 13 Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica Terreno

Identificativi catastali Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 2838

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1

> **LOTTO 13** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 6.000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 5.000

LOTTO 14A Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica Terreno

Identificativi catastali Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 159

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1

Valore di Mercato €. 7.000 Valore di Realizzo €. 5.600

LOTTO 14B Comune di SABBIO CHIESE (B5) Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 768 - 2011 Descrizione sintetica

Identificativi catastali Ex Foglio 1 Mappale 160 - Soppresso

Costituito Fg. 1 Mapp. 9047 ENTE URBANO

Catasto Fabbricati

Foglio 1 Mappale 9047

Sub. 1-2-3-5-6-7-10-11

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 14C

Comune di SABBIO CHIESE (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 768 - 2011

Identificativi catastali

Ex Foglio 1 Mappale 1499 - Soppresso

Costituito Fg. 1 Mapp. 9047 ENTE URBANO

Catasto Fabbricati

Foglio 1 Mappale 9047

Sub. 1-2-3-5-6-7-10-11

тотто 14

TOTALE VALORE DI MERCATO €. 7.000

TOTALE VALORE DI REALIZZO €, S.600

LOTTO 15A

Comune di SABBIO CHIESE (BS)

Esecutato sig.

Catasto Terreni

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Foglio 1 Mappale 398 / AA

Foglio 1 Mappale 398 / AB

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1 €. 3.800

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

€. 3.000

LOTTO 15B

Comune di SABBIO CHIESE (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Terreno

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 411 Proprietario di 1/1

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 13.000

€. 10.000

LOTTO 15C

Comune di SABBIO CHIESE (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 470

Proprietario di 1/1

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

€. 43.000

Terreno

Valore di Mercato Valore di Realizzo

€. 34.000

10ТТО 15D

Comune di SABBIO CHIESE (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 473

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 27.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 21.000 **LOTTO 15E** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 484 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 12.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 9.600 LOTTO 15F/ Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 485 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 28.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 22.000 **LOTTO 15G** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Terreno Descrizione sintetica Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 487 / AA Foglio 1 Mappale 487 / AB Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 4.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 3.200 **LOTTO 15H** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Terreno Descrizione sintetica Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 490 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 1.400 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 1.100 **LOTTO 15**I Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 537 / AA

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

		Foglio 1 Mappale 537 / AB
Diritto di proprietà e	Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 1.200
Valore di Realizzo		€. 1.000
ιοττο 15L	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 538
Diritto di proprietà e	Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	EIT :+	€. 17.000
Valore di Realizzo	AIRIE.II	€. 13.600
LOTTO 15M	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 539
Diritto di proprietà e	Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 30.000
Valore di Realizzo		€. 24.000
LOTTO 15N	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
	A OTE	Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	ASIL	Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
	OIODIZIARIL	Foglio 1 Mappale 639
Diritto di proprietà e	Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 7.000
Valore di Realizzo		€. 5.600
LOTTO 150	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 892
Diritto di proprietà e	Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€, 2.000
Valore di Realizzo		€. 1.600
LOTTO 15P	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastal	9.	Catasto Terreni
HOIL		Foglio 1 Mappale 996 / AA
GIUDIZIA	RIE.it	Foglio 1 Mappale 996 / AB

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@líbero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €, 900 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 700 **LOπο 15Q** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 1000 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 800 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 650 **LOTTO 15R** Comune di SABBIO CHIESE (B5) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 1222 Proprietario di 1/1 Diritto di proprietà e Quota di proprietà €. 120 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 100 **LOTTO 15S** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 1223 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 Valore di Mercato €. 24.000 €. 19.000 Valore di Realizzo **LOTTO 15T** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 3147 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 17.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 14.000 ιοπο **15U** Comune di SABBIO CHIESE (B5) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 3148 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (85)

Valore di Mercato	€. 37.000
Valore di Realizzo	€. 29.000
LOTTO 15V Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
, ,	Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno
dentificativ catastali	Catasto Terreni
	Foglio 1 Mappale 3149
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 16.000
Valore di Realizzo	€. 13.000
LOTTO 15W	
Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
	Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno
Identificativi catastali	Catasto Terreni
Britis III - 1 - 2 - 2 - 2 - 1 - 1 - 1 - 2	Foglio 1 Mappale 3150
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 33.000
Valore di Realizzo	€. 26.000
LOTTO 15Y Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
	Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno
Identificativi catastali	Catasto Terreni
ASIE	Foglio 1 Mappale 5107
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 45.000
Valore di Realizzo	€. 36.000
LOTTO 15Z Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
G G G (42)	Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno
Identificativi catastali	Catasto Terreni
ACTION COLUMN	Foglio 1 Mappale 5109 / AA
	Foglio 1 Mappale 5109 / AB
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€. 6.200
Valore di Realizzo	€. 5,000
TOTALE VALORE DI REALIZ	220 €. 293.150
LOTTO 16A Comune di SARRIO CHIESE (BS)	
Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig.
ASIL	Pignoramento del 20/03/2012 _
Descrizione sintetica	Terreno

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it Pagina 15

Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 974 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 600 Valore di Mercato €. 500 Valore di Realizzo **LOTTO 16B** Comune di SABBIO CHIESE (B5) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Terreno Descrizione sintetica Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 979 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 €. 6.000 Valore di Mercato Valore di Realizzo €. 5.000 **LOTTO 16** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 6.600 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 5.500 **LOTTO 17** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Terreno Descrizione sintetica Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 2618 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietaria di 1/1 **LOTTO 17** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 56.000 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 4S.000 **LOTTO 18** Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig. Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 2780 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 **LOTTO 18** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 900 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 700 **LOTTO** 19 Comune di SABBIO CHIESE (BS) Esecutato sig Pignoramento del 20/03/2012 Descrizione sintetica Terreno Catasto Terreni Identificativi catastali Foglio 1 Mappale 3248 Diritto di proprietà e Quota di proprietà Proprietario di 1/1 **LOTTO 19** TOTALE VALORE DI MERCATO €. 200 TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 160

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIA Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@líbero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 20A

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS) Esecutato sign

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Terreno

Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 127 / AA

Foglio 9 Mappale 127 / AB

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo

€. 7.200

Proprietario di 1/1

€. S.800

LOTTO 20В

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Terreno

Catasto Terreni

Fogljo 9 Mappale 129

Proprietario di 1/1

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo

€. 4.500

€. 3.600

LOTTO 20

TOTALE VALORE DI MERCATO €. 11.700

TOTALE VALORE DI REALIZZO €, 9.400

LOTTO 21A

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Terreno

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 1703 Proprietario di 1/1

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo

€. 8.400

€. 6.800

LOTTO 21B

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Proprietario di 1/1

Foglio 9 Mappale 1702

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

€. 1.300

Valore di Mercato

€. 1.000

Valore di Realizzo

LOTTO 21С

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Catasto Terreni

Terreno

Identificativi catastali

Foglio 9 Mappale 2204

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 17

Diritto di proprietà le (Quota di pro	prietà	Proprietario di 1/1	
Valore di Mercato			€. 600	
Valore di Realizzo			€. 500 \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ 	
LOTTO	21	TOTALE VALORE DI MERCATO	€, 10,300	
		TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 8.300 GIUDIZIARIE.I	
L ОТТО 22	Comune di	PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato sig.	
			Pignoramento del 20/03/2012	
Descrizione sintetica			Terreno	
Identificativi catastali			Catasto Terreni	
ASIE	90		Foglio 9 Mappale 30	
Diritto di proprietà e	Quota di pro	prietà	Proprietario di 1/1	
O I O D IZI	W XILLIII			
FOLLO	22	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 5.900	
		TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 4.700	
LOTTO 23A	Camuna di	DROVAGUO VAL CARRIA (BE)	Esperatorio	
LOTTO EST	Comune ai	PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato sig.	
Dasarisiana sintatien			Pignoramento del 20/03/2012	
Descrizione sintetica			Terreno	
Identificativi catastali			Catasto Terreni	
District di accessionà e d	مدينا المستعدد المستعدد		Foglio 9 Mappale 59	
Diritto di proprietà le (Valore di Mercato	Quota di pro	oprieta	Comproprietario con la quota di 12/168	
Valore di Mercato		^ OTE	€. 500 €. 400	
		- ASIL 8	£. 400	
L ОТТО 23В	Comune di	PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)	Esecutato sig.	
		GIUDIZIARIL	Pignoramento del 20/03/2012	
Descrizione sintetica			Terreno	
dentificativi catastali			Catasto Terreni	
			Foglio 9 Mappale 64	
Diritto di proprietà le c	Quota di pro	prietà	Comproprietario con la quota di 12/168	
Valore di Mercato			€. 2.600	
Valore di Realizzo			€. Z.100	
LOTTO	23	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 3.100	
		TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 2.500	
			AOTE	
ьотто 24А	Comune di	VILLANUOVA SUL CLISI (BS)	Esecutato sig.	
			Pignoramento del 20/03/2012	
Descrizione sintetica			Terreno TODIZIARIE.II	
Identificativi catastali			Catasto Terreni	
			Foglio 9 Mappale 364	
Diritto di proprietà e	Quota di pro	oprietà	Proprietario di 1/1	
Valore di Mercato			€. 93,000	
Valore di Realizzo	3		€. 74.000	

Cell. 339.1427270 - E.Mall facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 18

LOTTO 24B

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS))

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 892

Proprietario di 1/1

€. 160.000

Terreno

€. 128.000

Valore di Realizzo **LOTTO 24C**

Valore di Mercato

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Esecutato sig.l

Pignoramento del 20/03/2012

Terreno

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 899

Proprietario di 1/1

€. 84.000

€. 67.000

Valore di Mercato Valore di Realizzo

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

LOTTO 24D

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Esecutato sig.

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Identificativi catastali

Terreno

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 1002

Proprietario di 1/1

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato Valore di Realizzo

€. 84.000

€. 67.000

LOTTO 24

TOTALE VALORE DI MERCATO €. 421.000

TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 336.000





INDICE

Identificazione dei Lotti	Pag. 2
Mandato	Pag. 21
Fasi, accertamenti, date delle indagini	Pag. 21
LOTTO 1 costituito da 1A - 1B - 1C	Pag. 23
LOTTO 2 costituito da 2A - 2B - 2C	Pag. 32
LOTTO 3 costituito da 3A - 3B - 3C	Pag. 41
LOTTO 4 costituito da 4A - 4B	Pag. 50
LOTTO 5	Pag. 56
LOTTO 6 costituito da 6A - 6B - 6C - 6D	Pag. 59
LOTTO 7 costituito da 7A - 7B	Pag. 68
LOTTO 8	Pag. 7 3
LOTTO 9	Pag. 75
LOTTO 10 costituito da 10A - 10B - 10C - 10D	Pag. 78
LOTTO 11 costituito da 11A - 11B - 11C - 11D - 11E	Pag. 88
LOTTO 12	Pag. 99
LOTTO 13	Pag. 102
LOTTO 14 costituito da 14A - 14B - 14C	Pag. 104
LOTTO 15 costituito da 15A - 15B - 15C15W - 15Y - 15Z	Pag. 107
LOTTO 16 costituito da 16A - 16B	Pag. 161
LOTTO 17	Pag. 165
LOTTO 18	Pag. 168
LОТТО 19	Pag. 170
LOTTO 20 costituito da 20A-20B	Pag. 173
LOTTO 21 costituito da 21A - 21B – 21C	Pag. 177
LOTTO 22	Pag. 185
LOTTO 23 costituito da 23A - 23B	Pag. 187
LOTTO 24 costituito da 24A - 24B – 24C – 24D	Pag. 192
Formalità pregiudizievoli	Pag. 202
Analisi estimativa	Pag. 207
Criterio di valutazione	Pag. 208
Valori di stima	Pag. 208
Riepilogo Valori di stima	Pag. 222
Dichiarazione di rispondenza	Pag. 223
Dichiarazione di rispondenza	Pag. 223



0.1 - Mandato

Il giorno 18/01/2013, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini, sottoponeva allo scrivente Geom. Maurizio Facondo, il seguente quesito scritto relativo agli immobili indicati in frontespizio:

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettiva volore di mercato e di realizzo;

dalla relaziane dovrà inoltre risultore:

- 1) l'identificaziane del bene, camprensiva dei canfini e dei doti catastoli;
- 2) una sammaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è accupato, con particolare riferimenta all'esistenza di controtti registrati in data antecedente al pignoromenta;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o aneri, anche di notura condominiale, grovanti sul bene che resteranno o carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatorio della stessa o i vincoli connessi con il suo carottere starico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, onche di notura condaminiale, che saronno cancelloti o che risulteranno non apponibili all'acquirente;
- lo verifica della regalorità edilizia e urbonistica del bene nonché l'esistenza dello dichiaraziane di agibilità della stesso, previa ocquisizione o aggiornamenta del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

L'incarico veniva quindi espletato dal Geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4323, residente in via Adige n°6 a Villa Carcina.

0.2 - Fasi, accertamenti, date delle indagini

A seguire si riportano le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, in dettaglio:

1° FASE

- In data 31/08/2012 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini nominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- in data 23/10/2012, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini conferiva l'incarico di stima al geom. Maurizio Facondo;
- In data 29/10/2012, il valutatore ritirava il fascicolo presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari;
- In data 22/11/2012 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini rinominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- In data 18/01/2012, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini riconferiva l'incarico di stima al geom. Maurizio Facondo;
- Dal 20/01/2013 al 31/01/2013, il valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva copia delle visure catastali ed estratti mappa delle unità oggetto di esecuzione;
- In data 21/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Brescia, Ghedi e Gottolengo per fare la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 22/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese e Villanuova sul Clisi per fare la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 24/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Provaglio Val Sabbia per fare la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e per fare istanza di accesso atti per eventuali pratiche edilizie sugli immobili;
- In data 28/01/2013, il valutatore ritirava integrazione del fascicolo presso la segreteria delle Esec. Imm.;
- In data 28/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Gottolengo e Ghedi per ritirare i Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 30/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanuova sul Clisi per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- In data 31/01/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Provaglio Val Sabbia per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e per visionare e ritirare la pratica edilizia richiesta;
- In data 01/02/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e presso l'Archivio Notarile per richiedere copia atti per ricostruire la provenienza degli immobili;

- In data 02/02/2013, il valutatore contattava telefonicamente più studi notarili per richiedere copia atti per ricostruire la provenienza degli immobili;
- In data 06/02/2013, il valutatore si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia per richiedere informazioni relativamente alla sospensione dell'esecuzione;
- In data 06/02/2013, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e presso l'Archivio Notarile e vari studi notarili per ritirare copia degli atti richiesti;
- In data 07/02/2013, il valutatore si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia per richiedere informazioni relativamente alla sospensione dell'esecuzione;
- In data 20/02/2013, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini emanava provvedimento si sospensione dell'esecuzione;
- In data 04/03/2013 il valutatore consegnava la notula per il rimborso delle spese alla Cancelleria del Tribunale di Brescia;

2° FASE

- In data 15/11/2013, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini revocava il provvedimento di sospensione dell'esecuzione;
- In data 20/01/201, il valutatore si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia per richiedere informazioni relativamente alla revoca del provvedimento di sospensione dell'esecuzione;
- In data 17/03/2014, il valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva copia delle schede catastali delle unità oggetto di esecuzione;
- In data 25/03/2014 il valutatore a mezzo di Raccomandata con R.R. chiedeva agli Esecutati la possibilità di accedere agli immobili (si precisa che le raccomandate non sono state ritirate);
- Il valutatore contattava più volte l'esecutato per far richiesta di sopralluogo agli immobili, ricevendo sempre risposta negativa;
- In data 27/03/2014, il valutatore si recava presso all'Agenzia del Territorio di Brescia per richiedere le schede catastali degli immobili in oggetto;
- In data 28/03/2014, il valutatore si recava preso la Conservatoria di Brescia e presso l'Archivio Notarile per visionare atti di provenienza sugli immobili in oggetto;
- In data 29/03/2014, il valutatore effettuava sopralluogo ai terreni nel comune di Sabbio Chiese;
- In data 04/04/2014, il valutatore si recava preso la Conservatoria di Salò per visionare atti di provenienza e servitù sugli immobili in oggetto;
- In data 07/04/2014 il valutatore consegnava la richiesta di proroga per il deposito della relazione di stima alla Cancelleria del Tribunale di Brescia;
- In data 07/04/2014, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per fare istanza di accesso atti per eventuali pratiche edilizie sugli immobili;
- In data 25/04/2014, il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi per visionare e ritirare le pratiche edilizie richieste;
- In data 05/05/2014, il valutatore si recava preso l'Agenzia delle Entrate di Chiari per richiedere l'eventuale esistenza di contratti di locazione e di comodato registrati sugli immobili in oggetto;
- In data 10/05/2014, il valutatore effettuava sopralluogo ai terreni nei comuni di Provaglio Val Sabbia e Villanuova sul Clisi;
- Il valutatore a seguito di contatto telefonico con l'avvocato dell'esecutato, ha ricevuto l'autorizzazione ad effettuare i sopralluoghi ai fabbricati in oggetto;
- In data 06/0S/2014, il valutatore coadiuvato da un collega geometra effettuavano sopralluogo ai fabbricati in comune di Ghedi;
- In data 10/05/2014, il valutatore effettuava sopralluogo al fabbricato in comune di Brescia e ai terreni nei comuni di Gottolengo e Ghedi;
- In data 14/05/2014, il valutatore, in seguito a richiesta telefonica, riceveva dall'esecutato per e.mail i
 contratti di locazione sugli immobili in oggetto;
- Nel periodo compreso tra il 01/04/2014 e 16/0S/2014 il valutatore effettuava ricerca di dati immobiliari e
 provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 19/05/2014 il valutatore consegnava il rapporto di valutazione, unitamente all'elaborato peritale, alla Cancelleria del Tribunale di Brescia, e trasmetteva copia allo studio Legale del creditore procedente, all'esecutato e all'Anpe.



LOTTO 1 costituito da 1A - 1B - 1C

Descrizione sintetica del Lotto

Complesso artigianale sede della Padana Metalli s.r.l., inserito in un lotto (mapp.392) di forma quasi rettangolare con andamento nord-sud, sito in via Ugo Foscolo n°56 in zona periferica ad est del centro del comune di Ghedi, a ridosso della Strada Provinciale 668. Il lotto è suddiviso catastalmente in 9 subalterni, in dettaglio costituiti da un fabbricato adibito ad uffici (sub.5) ed appartamento custode (sub.6), un capannone prefabbricato (sub.7), un piccolo deposito (sub.4), un laboratorio (sub.3), un fabbricato residenziale con relative pertinenze (sub.1) ed un garage (sub.2). Gli immobili in oggetto identificati al sub.5 - 6 - 7 sono inseriti nel piazzale comune. sub.8, mentre i sub. 1 - 2 - 3, non oggetto di pignoramento, sono inseriti nel cortile/giardino comune sub.9. Il piazzale comune (sub.8) è pavimentato con cemento preconfezionato lisciato ed adiacente alla palazzina ufficio è presente una pesa.

LOTTO 1A - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 4

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

BRESCIA

Comune

GHEDI

Destinazione urbanistica dell'immobile

Magazzini e locali di deposito

Indirizzo

Via Ugo Foscolo, 56

Caratteristiche generali

Magazzino

Dimensione unità

Deposito di piccola metratura

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di piccolo fabbricato in metallo adibito a magazzino/deposito a forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.21,10x8,30, disposto su unico piano è disiocato nel lotto sul confine in angolo sud/ovest verso la strada provinciale. Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio è stato richiesto in data 02/06/1993 e la tipologia costruttiva è ad intelaiatura con tubolari di ferro, tamponata su tre lati con lamiere, mentre il fronte principale est è costituito da portoni apribili. La copertura è in lamiera ondulata ad unica falda, l'altezza media interna è di m.4 ed in generale non si trova in buone condizioni di manutenzione. Il piazzale comune (sub.8) è pavimentato con cemento preconfezionato.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)

Est: fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)

Sud: fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)

Ovest: fg.33 part. 515

Consistenza ⊠ Rilievo ⊠ Interno ed esterno

□ Solo esterno

☑ Diretto in loco

☐ Collaboratore

■⊠ Data del sopralluogo

06/05/2014

☑ Interno ed esterno

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione la	mobiliare n° 293 / 2012			
	Desunto graficam. da:		mappa o grafico (atto autorizza o grafico (generico)	tivo)
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Sup	erficie Esterna Lorda	
	SIL – Sup. Interna Lorda		erficie Interna Netta) Z ARIE.it
Calcolo superfici di proprietà	·	,		
Superficie principale				000,00 mg
	lestinaziane	superficie	rapp. mercantile	
,	Deposito	175,10	0,50	87,55 mg.
Quota parte area comune (m	·	1.700,00	0,05	85,00 mg.
ASILS		Sup	erficie commerciale:	172,SS mg
GIUDIZIARIE.	it .			
1.3 Audit documentale e	Due Diligence			
1.3.1 Legittimità edilizia – u	ırbanistica			
Anno do costruzione / ricostruz	ione totale		1993	
			☐ fabbricato anteriore	e al 01-09-1967
			☑ fabbricato successiv	o al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	⊠ Elenco pratiche ed	ilizie Richiesta Concess. Edilizia del 02/0		lizia del 02/06/1993
			Non è stata trovat Edilizia, l'Agibilità ed il	
	☑ Documentazione v	/isionata	Richiesta Concess. Edil Catasto fabbricati	lizia del 02/06/1993
	☑ Fonte Document.	visionata	Ufficio Tecnico di Gheo	di
	☑ Data verifica urbar	nistica	25/04/2014	
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	stico DIE	Piano Governo del Ter	ritorio
	⊠ Zona urbanistica		Piano di Recupero "D normativa dell'allega recupero della ci contemporanea" della delle Regole	ato B "Piani di ttà moderna e
	☑ Data verifica urbar	nistica	28/01/2013	
	☑ Documentazione v	/isi onata	Certificato Destinazion	ne Urbanistica
Limitazioni urbanistiche	⊠ Vincoli urbanistici		Parte in "fasce di rispe all'edificazione"	etto e arretramento
	DICINADADIONI DI DICI	2041004-5-4	BD ANICT: C-	
	DICHIARAZIONE DI RISE		AOTI	
Il sottoscritto GEOM MAURIZI qualità di esperto valutatore presso l'Ufficio Tecnico Comun	incaricato dal Tribunale ale di Ghedi ed in base	di Brescia, i	n funzione alla docume	entazione visionata
🗵 🛮 la REGOLARITÀ edilizio - L	rbanistica della costruz	ione e la conf	formità ai titoli abilitativ	i edilizi citati.
☐ la NON REGOLARITÀ edili per le seguenti motivazio	zio - urbanistica della co			
Nel caso di accertata irregolari	tà, specificare se le diffo	ormità urbani	stiche sono sanabili:	
No, perché	Si	dien n° E . 3500	50 - Villa Carsina (CC)	

Georgi, MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costruzione in atti dal 2 dicembre 1992 con il quale hanno assunto gli identificativi catastali foglio 33 mapp. 66 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Successivamente sono stati variati con denuncia di variazione del 13 marzo 2002 n.4597.1/2002 prot. 99888 per divisione – fusione – ampliamento, assumendo gli attuali identificativi catastali foglio NCT/33 mapp. 932 sub. 4, 5, 7.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	33	Categoria	C/2
	5ezione	NCT	Classe	2
	Particella	932	Consistenza	164 mq
	Subalterno	4	Rendita	€ 220,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica - E	laborato planim	Scheda catastale

Data verifica catastale 26/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

	DICHIARA
X	la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
	la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 1 settembre 1983 ai nn.1949S/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc. The lativa acquistato dalla sig.ra la piena proprietà di porzioni dei mapp. 66, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 del foglio 33 del Catasto Terreni e precisamente le porzioni corrispondenti nel C.C.T. ai mapp. 4226 (già 4226/A) di mq 5130, mapp. 11443/B di mq 1620, mapp. 1824/B di mq 30, mapp. 11447 di mq S50 con i fabbricati costruiti sulle predette porzioni non ancora denunciati al Catasto Fabbricati alla data del predetto atto.

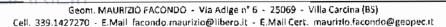
Si precisa che con atto del 22 dicembre 1988 n.14820 di rep. trascritto a Brescia il 24 marzo 1989 ai

nn.8738/5953 la società trasformata in	ha trasferito la sede da		
	🗵 Quota di proprietà	1/1	
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	☐ Vincoli	
	□ Oneri	☐ Pesi	
	□ Gravami	∧ CTE ≥	
Stato del possesso del bene alla	☐ Libero	ASIE	
data della valutazione	☑ Occupato da	☑ tipo di contratto Locazione commercia	ale
	soggetti diversi	☐ estremi registrazione Agenzia Entrate	di

dall'esecutato

		- 2	26/08/1983	
⊠ nigr	Registrati noramento de		antecedente	а
_			/a al pignorame	nto

Montichiari



LOTTO 1B - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 5

1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione **BRESCIA** Provincia GHED! Comune Destinazione urbanistica dell'immobile Uffici e studi privati Via Ugo Foscolo, \$6 Caratteristiche generali Fabbricato produttivo / magazzino Ufficio di media metratura Dimensione unità Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Fase del mercato immobiliare

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di fabbricato in muratura adibito ad ufficio al piano terra con deposito al piano interrato e ad appartamento al piano primo (appartamento non oggetto di pignoramento), ha una forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.14,00x7,80, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato è dislocato nel lotto verso il confine est lungo la via Ugo Foscolo. Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio è stato richiesto in data 29/10/1985 e la tipologia costruttiva è ad intelaiatura con pilastri in c.a., tamponata in parte con vetrate ed in parte con muratura in laterizio, mentre il piano interrato è in muratura in c.a. ed i solai in laterocemento. La copertura è a falda con gronde e velette perimetrali in c.a., con manto in lastre di eternit. Al piano terra si accede da una scaletta esterna sui fronte nord, e troviamo al suo interno tre locali distinti costituiti da un ambiante reception/ufficio, un due uffici sul fronte sud. Sul fronte est è localizzato un piccolo servizio igienico, disimpegnato da un corridoio. Il serramenti e le porte interne sono in alluminio, pavimentazione marmo e sistema di riscalmaneto a termoconvettori. Il deposito al piano terra si presenta in unico ambiente, con piccolo we e box doccia in angolo sud/est, si accede dall'esterno con scala all'interno del volume ed ha pavimentazione in ceramica. L'altezza interna del piano terra è di m.3, mentre il piano interrato di m.2,30 ed in generale si trova in buone condizioni di manutenzione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord: fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)		
Commi	secondo i estracio mappo.			
		Est: fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)		
		Sud: fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)		
		Ovest: fg.33 part. 932 sub.8 (corte comune)		
Consistenza	⊠ Rilievo	☑ Interno ed esterno ☐ Solo esterno		
		☑ Diretto in loco ☑ Collaboratore		
	🗷 Data del sopralluogo	06/05/2014 ⊠ Interno ed esterno		
	🗀 Desunto graficam. da:	□ Estratto mappa □ □ ZARE, i†		
		☑ Elaborato grafico (atto autorizzativo)		
		☐ Elaborato grafico (generico)		
Criterio di misurazione		☑ SEL - Superficie Esterna Lorda		
A CTE o		☐ SIL - Superficie Interna Lorda		
HOIL		□ SIN - Superficie Interna Netta		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale		Ufficio	Λ.	109,20 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile	
D	eposito al p.interrato	109,20	0,40	43,68 mg
Quota parte area co	mune (mq. 6.800 / 4)	1.700,00	0,05	85,00 mq.
		Su	perficie commerciale:	237,88 mq

1.3 Audit documentale e	Audit documentale e Due Diligence			
1.3.1 Legittimità edilizia – u	3.1 Legittimità edilizia – urbanistica			
Anno do costruzione / ricostruz	zione totale	1987		
MOILS		☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967		
GIUDIZIARIE.	.i†	☑ fabbricato successivo al 01-09-1967		
Titoli autorizzativi esaminati	☑ Elenco pratiche edilizie	Concess. Edilizia n°178/85 del 08/07/86		
		Richi, certificato Agibilità del 15/01/2003		
		Collaudo statico del 14/01/2003		
	☑ Documentazione visionata	C.E. n°178/85 completa di elab. grafici		
		Richi, certificato Agibilità del 15/01/2003		
		Collaudo statico del 14/01/2003		
		Catasto terreni e catasto fabbricati		
	☑ Fonte document, visionata	Ufficio Tecnico di Ghedí		
	☑ Data verifica urbanistica	25/04/2014		
Situazione urbanistica	■ 5trumento urbanistico	Piano Governo del Territorio		
	Zona urbanistica GIUDIZIARIE	Piano di Recupero "D3", sottoposto alla normativa dell'allegato B "Piani di recupero della città moderna e contemporanea" delle NTA del Piano delle Regole		
	☑ Data verifica urbanistica	28/01/2013		
	☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica		
Limitazioni urbanistiche	☑ Vincoli urbanistici	Parte in "fasce di rispetto e arretramento all'edificazione"		

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edi<mark>lizi</mark> citati,
- ☑ la NON REGOLARITÀ edilizio urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni;
 - al piano terra è presente una compartimentazione dell'ufficio in 3 ambianti distinti con disimpegno antistante il bagno, mentre nella pratica edilizia risulta come unico ambiante.
 - il bagno realizzato è più piccolo rispetto a quello autorizzato per la presenza della scala d'accesso al piano interrato.
 - il prospetto ovest presenta vetrate interrotte dai soli pilastri portanti, mentre nella pratica edilizia -

risultano tamponamenti in muratura con piccoli tagli finestrati.

- al piano interrato è stata tamponata la basculante d'accesso al deposito ed è stata rimossa/riempita la rampa d'accesso in lato sud.
- è stato costruito un piccolo we e box doccia in angolo sud/est in continuità alla muratura della scala d'accesso al piano.

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

⊠ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricativoriginariamente denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costruzione in atti dal 2 dicembre 1992 con il quale hanno assunto gli identificativi catastali foglio 33 mapp. 66 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Successivamente sono stati variati con denuncia di variazione del 13 marzo 2002 n.4597.1/2002 prot. 99888 per divisione - fusione - ampliamento, assumendo gli attuali identificativi catastali foglio NCT/33 mapp. 932 sub. 4, 5,.7.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	33	Categoria	A/10
	5ezione	NCT	Classe	1
	Particella Particella	932	Consistenza	6 vani
	Subalterno	5	Rendita	€ 728,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica - E	laborato planim	Scheda catastal

Data verifica catastale

26/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - al piano terra non è rappresentata la compartimentazione dell'ufficio in 3 ambiantì distinti con disimpegno antistante il bagno.
 - il bagno è rappresentato più piccolo rispetto a quello nella scheda catastale.
 - il prospetto ovest presenta vetrate interrotte dai soli pilastri portanti, mentre nella scheda catastale risultano tamponamenti in muratura con piccoli tagli finestrati.
 - al piano interrato non risulta la basculante e la rampa d'accesso al deposito in lato sud presenti nella scheda catastale.
 - non è rappresentato il piccolo we e box doccia in angolo sud/est in continuità alla muratura della scala d'accesso al piano.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 1 settembre 1983 ai nn.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc. ha acquistato dalla la piena proprietà di porzioni dei mapp. 66, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 del foglio 33 del Catasto Terreni e precisamente le porzioni corrispondenti nel C.C.T. ai mapp. 4226 (già 4226/A) di mq 5130, mapp. 11443/B di mg 1620, mapp. 1824/B di mg 30, mapp. 11447 di mg 550 con i fabbricati costruiti

Geom. MAURIZIO FACONDO - Vía Adige nº 5 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.mauriziq@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 28

Rapporto di valutazione - Esecuzion	e Immobiliare n° 293 / 2012	
sulla pradatta parziani nap a	poora donunciati al Catacta Fall	siaski alla daka daldaka
·		ricati alla data del predetto atto.
nn.8738/5953 la societàl		di rep. trascritto a Brescia il 24 marzo 1989 grasferito la sede di la companio de s
trasformata in		AJIL
	🗵 Quota di proprietà	1/10 ID 7 ARIF i
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	☐ Servitù	□ Vincoli
	□ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene	alla 🗆 Libero	
data della valutazione	☑ Occupato da	☑ tipo di contratto Locazione commerci
GUDIZIARIE	soggetti diversi dall'esecutato	□ estremi registrazione Agenzia Entrate Montichiari
		26/08/1983
		Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile
		☑ Registrati in data antecedente
LOTTO 1С - GHI	EDI - MAPPALE 93	□ Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile □ Registrati in data successiva al pignoramente dell'immobile
		□ Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile □ Registrati in data successiva al pignoramente dell'immobile
1.1 Inquadramento de	ll'immobile	□ Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile □ Registrati in data successiva al pignoramente dell'immobile
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	ll'immobile	□ Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile □ Registrati in data successiva al pignoramente dell'immobile
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	ll'immobile MERCATO CTC	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramendell'immobile 2 SUB 7
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	Il'immobile MERCATO Provincia	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile Sub 7 BRESCIA BRESCIA
	MERCATO STE	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile Sub 7 BRESCIA BRESCIA
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	ll'immobile MERCATO Provincia Comune Destinazione urbanistica dell'ir	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramendell'immobile BRESCIA BRESCIA GHEDI mobile Fabbricati industriale
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	MERCATO Provincia Comune Destinazione urbanistica dell'ir	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile Sub 7 BRESCIA BRESCIA GHEDI Fabbricati industriale Via Ugo Foscolo , 56
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	MERCATO Provincia Comune Destinazione urbanistica dell'ir Indirizzo Caratteristiche generali	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile BRESCIA BRESCIA GHEDI Immobile Fabbricati industriale Via Ugo Foscolo , 56 Fabbricato produttivo
1.1 Inquadramento de ANALISI DEL SEGMENTO DI	MERCATO Provincia Comune Destinazione urbanistica dell'in Indirizzo Caratteristiche generali Dimensione unità	Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile BRESCIA BRESCIA GHEDI Fabbricati industriale Via Ugo Foscolo , 56 Fabbricato produttivo Capannone di media metratura

Descrizione sintetica dell'Immobile staggito

Trattasi di fabbricato industriale prefabbricato in c.a. precompresso adibito a porticato/deposito, ha una forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.S4,50x16,00, ma oggetto di pignoramento ed insistente sul sub.8 è pari a m.52x00x16x00, disposto su unico piano fuori terra ed è dislocato nel lotto verso il confine ovet in aderenza al sub.3. Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio è stato richiesto in data 02/06/1993 e la tipologia costruttiva è ad intelaiatura con pilastri e travi in c.a. precompresso, non tamponata, con copertura a tegoli prefabbricati a doppia falda, con manto in lastre di eternit (desunto dalla fotografia aerea). Non presenta tamponamenti, serramenti e la pavimentazione è in cemento industriale lisciato. L'altezza sotto trave è di m.10 ed è presente un carroponte. In generale si trova in buone condizioni di manutenzione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord:	fg.33 part. 932 s	sub.3 (altra proprietà)
		Est:	fg.33 part. 932 s	sub.8 (corte comune)
		Sud :	fg.33 part. 932 s	sub.8 (corte comune)
		Ovest:	fg.33 part. 932 :	sub.8 (carte co <mark>mu</mark> ne)
Consistenza	⊠ Rilievo	☑ Interno ed	l esterno 🕞 🗆) Solo esterno
		⊠ Diretto in l	loco 🗆	Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	06/05/2014	×	l Interno ed esterno
	Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	арра	
		⊠ Elaborato	grafico (atto auto	orizzativo)
A 0.TE		☐ Elaborato	grafico (generico)
Criterio di misurazione	A	SEL - Supe	rficie Esterna Lor	da
Calcolo superfici di proprie	☐ SIN – Sup. Int. Netta	□ SIL - Supe	erficie Interna Lor	da
Superficie principale	Capannon	e		832,00 mq
Superfici secondarie	destinaziane	superficie	rapp. mercant	ile
Quota parte area comur	ne (mq. 6.800 / 4)	1.700,00	0,	15 2\$5,00 mq.
		Super	rficie commercia	le: 1.087,00 mg

1.3	Audit documentale e	Due Diligence	
1.3,1	Legittimità edilizia – e	urbanistica	
Anno do	no do costruzione / ricostruzione totale		1994
		ASTE	☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967 ☐ fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli aut	torizzativi esaminati	Elenco UDZIARIE	Concess. Edilizia n°97/93 del 02/12/93
			Permesso di Agibilità del 28/06/2004 Collaudo statico del 23/05/1995
		☑ Documentazione visionata	C.E. n°97/93 completa di elab. grafici Permesso di Agibilità del 28/06/2004 Collaudo statico del 23/05/1995 Catasto terreni e catasto fabbricati
		☑ Fonte Document, visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
		■ Data verifica urbanistica	25/04/2014
Situazior	ne urbanistica	■ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
		⊠ Zona urbanistica	Piano di Recupero "D3", sottoposto alla normativa dell'allegato B "Piani di recupero della città moderna e contemporanea" delle NTA del Piano delle Regole
		☑ Data verifica urbanistica	28/01/2013
		☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
Limitazio	oni urbanistiche	☑ Vincoli urbanistici	Parte în "fasce di rispetto e arretramento all'edificazione"

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. matrizio.facondo@geopec.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente DICHIARA □ ia REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati. □ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: - nello stato di fatto il capannone non presenta tamponamenti delle pareti come risultano invece negli elaborati della pratica edilizia. Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili: No, perché Si Di Ariani della pratica edilizia.

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciatio al Catasto Fabbricati con denuncia di costruzione in atti dal 2 dicembre 1992 con il quale hanno assunto gli identificativi catastali foglio 33 mapp. 66 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Successivamente sono stati variati con denuncia di variazione del 13 marzo 2002 n.4597.1/2002 prot. 99888 per divisione – fusione – ampliamento, assumendo gli attuali identificativi catastali foglio NCT/33 mapp. 932 sub. 4, 5, 7.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	33	Categoria	D/7
	Sezione	NCT	Classe	
	Particella	932	Consistenza	
	Subalterno	7	Rendita	€ 4.204,00
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura storica - E	Elaborato planim.	- Scheda catastale
Data verifica catastale	26/11/2012	TARIE.it		

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in foco, con la presente

DICHIARA

\boxtimes	la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
	la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

GIUDIZIARIE.it
a compravendita in data 6 agosto 1983

Trascrizione in data 1 settembre 1983 ai nn.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983
n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc.
sig.ra la piena proprietà di porzioni dei mapp. 66, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 del foglio
33 del Catasto Terreni e precisamente le porzioni corrispondenti nel C.C.T. ai mapp. 4226 (già 4226/A) di mo
5130, mapp. 11443/B di mq 1620, mapp. 1824/B di mq 30, mapp. 11447 di mq 550 con i fabbricati costruiti
sulle predette porzioni non ancora denunciati al Catasto Fabbricati alla data del predetto atto.

Si precisa che con atto del 22 dicembre 1988 n.14820 di rep. trascritto a Brescia il 24 marzo 1989 ai

nn.8738/5953 la società trasformata in	ha tr	asferito la sede d	e si è
	☑ Quota di proprietà ☐ Usufrutto	1/1 □ Nuda propr	ietà Di
Condizioni limitanti	□ Servitù □ Oneri □ Gravami	□ Vincoli □ Pesi	DIZIARIE.it
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Libero ☑ Occupato da	☑ tipo di contratto Lo	ocazione commerciale
soggetti diversi dall'esecutato		□ estremi registrazione	Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983
GIUDIZIARIE.it		☑ Registrati in dat pignoramento dell'immobi	
		☐ Registrati in data succes dell'immobile	ssiva al pignoramento

LOTTO 2 costituito da 2A - 2B - 2C

Descrizione sintetica del Lotto

Immobili in via Enrico Fermi in località Villaggio Belvedere, in zona periferica ad est dei centro del comune di Ghedi, costituiti da un fabbricato principale ed un fabbricato accessorio. Il lotto, di forma rettangolare, è suddiviso in 6 subalterni ed oggetto di pignoramento sono il sub.5 (ripostiglio) e sub.4 (garage) all'interno del fabbricato accessorio ed il sub.3 consistente in un appartamento al piano primo del fabbricato principale.

LOTTO 2A - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 5

1.1 Inquadrame	ento dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMEN	TO DI MERCATO	
Localizzazione	Provincia	BRE5C A
	Comune	GHEDI
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Magazzini e locali di deposito
	Indirizzo	Via Enrico Fermi , 27
	Caratteristiche generali	Ripostiglio e sottotetto
	Dimensione unità	Deposito di media metr <mark>atur</mark> a
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione
A 0		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Vla Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di ripostiglio con piccola corte esclusiva al piano terra all'interno di un corpo accessorio distinto dal fabbricato principale e sottotetto al piano secondo del fabbricato principale. Al sottotetto, come all'appartamento del piano primo, si accede dal vano scala comune presente in angolo nord/est del fabbricato, mentre al ripostiglio, dislocato in adiacenza ai garage, si accede direttamente dalla corte comune del piano terra. Il sottotetto è un unico ambiente con un'altezza media di m.1,55, mentre il ripostiglio ha un'altezza interna di m.2,50 e la struttura è in muratura di laterizio portante con copertura ad una falda con manto in lastre ondulate di eternit. Il piccolo fabbricato accessorio si trova in pessime condizioni di manutenzione.

ASTE S	secondo l'estratto mappa:	Sud: Via	24 part. 120 E. Fermi	
GIUDIZIARI	□ Dili	Ovest: fg.2		lo esterno
Consistenza	□ Rilievo	☐ Interno ed este		
		☐ Diretto in loco		llaboratore
	☑ Data del sopralluogo	06/05/2014	⊠ So	lo esterno
	☑ Desunto graficam. da:	■ Estratto mappa	a e scheda catas	tale
		🗆 Elaborato grafi	co (atto autoriza	ativo)
		□ Elaborato grafi	ico (generico)	
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Superficie	e Esterna Lorda	
		SIL - Superficie	Interna Lorda	
		SIN - Superficie	e Interna Netta	
Calcolo superfici di propr	ietà			
Superficie principale	A OTI			000,00 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie ro	app. mercantile	
	Ripostiglio	14,10 +	0,30	4,23 mq
	Corte esclusiva	6,60	0,10	0,66 mg
	Sottotetto	131,50	0,30	39,45 mg
Quota parte vano scala c	omune (12,60 / 2)	6,30	0,10	0,63 mq
Quota parte corte c	omune (75,50 / S)	15 ,10	0,05	0,75 mq
		Superficie	e commerciale:	45,72 mg

1.3 Audit documentale e	Audit documentale e Due Diligence		
1.3.1 Legittimità edilizia – u	ırbanistica		
Anno do costruzione / ricostruz	ione totale	1969	
		☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967	
		☑ fabbricato successivo al 01-09-1967	
Titoli autorizzativi esaminati	⊠ Elenco	Licenza di Costruz. n°91/68 del 09/12/68	
		Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971	
		Collaudo statico del 27/10/1969	
	☑ Documentazione visionata	L.C. n°91/68 completa di elab. grafici	
A OTE -		Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971	
451F		Collaudo statico del 27/10/1969	
VII IDIZIVE IT		Catasto terreni e catasto fabbricati	

☑ Fonte Document, visionata Ufficio Tecnico di Ghedi

☑ data verifica urbanistica 25/04/2014

Situazione urbanistica 🗵 Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica B3 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semirada, sottoposto alla

normativa dell'art.41 delle NTA del Piano

delle Regole

☑ Data verifica urbanistica 28/01/2013

☑ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati,
- ia NON REGOLARITÀ edilizio urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - era stato autorizzato un garage ed un ripostiglio , mentre sono stati realizzati 2 garage, portando ad avere un ripostiglio più piccolo.
 - il fronte est ha un unico allineamento, mentre nella pratica edilizia il vano scala è arretrato di circa m.1, con balcone aggettante.

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

□ No, perché _____

⊠ Si

ASTE GIUDIZIARIE.it

1.3.2 Rispondenza catastale

Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con il mappale 8639 sub. 4, 5 e 8 del foglio 40, variati per stralcio parte comune in data 20 gennaio 1995 n. 832.1/1995, 833.1/1995, 834.1/1995 prot. 461872, 461874 e 461877, dopo il quale hanno assunto gli attuali identificativi catastali foglio NCT/24 mapp. 119 sub. 3, 4 e 5, aventi come accessori comuni non censibili il sub. 10 (vano scale) e il sub. 11 (corte).

Immobile in oggetto precedentemente identificato al fg. 40 mapp. 8639 sub.8 ora fg. 24 mapp. 119 sub. 5

Immobile identificato in mappa alFoglio24CategoriaC/2SezioneNCTClasse1Particella119Consistenza

Subalterno 5 Rendita € 155,66

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

 \mathbf{x}

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Tito	li	Аi	DFO:	(eni	2072
1410	41	u	PION		HIZA

A III					
Trascrizione in data 17 gennaio 1996 ai nn. 2238/1755 relativa a compravendita in data 21 dicembre 1995 n. 39932 di rep. Notaio F Lesandrelli con il quale la società per l'intera nuda proprietà dai sigg. Per l'intera nuda proprietà el per l'intera diritto di usufrutto dei mapp. 8639 subb. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.					
	🗷 Quota di proprietà	1/1			
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà			
Condizioni limitanti	□ Servitù	☐ Vincoli			
ASTE	☐ Onerí	□ Pesi			
	☐ Gravami				
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero				
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto			
		☐ estremi registrazione			
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile			
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile			
	☑ L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia				

LOTTO 2B - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 4

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI OEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Comune BRESCIA GHEDI

Località

Villaggio Belvedere

Destinazione urbanistica dell'immobile

Autorimessa

Indirizzo

Via Enrico Fermi, 27

Caratteristiche generali

Autorimessa

Dimensione unità

Box di piccole dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" n<mark>ell'ambito</mark> di aste

Fase del mercato immobiliare

giudiziarie ZARE

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di autorimessa singola posta la piano terra all'interno di un corpo di fabbrica distinto dal fabbricato principale. Al piccolo box si accede direttamente dalla corte comune tramite una basculante in alluminio ed è dislocato sul confine in angolo nord/ovest. La struttura è in muratura di laterizio portante con copertura ad una

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

falda con manto in lastre ondulate di eternit. Il piccolo fabbricato si trova in pessime condizioni di manutenzione ed ha un'altezza interna media di m.2,50.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord :	fg.24 part. 16	${}_{i}SIF$	- 8
		Est:	fg.24 part. 12		ADIF it
		Sud :	Via E. Fermi		MXILIII
		Ovest:	fg.24 part. 11	7	
Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno ed	esterno	☐ Solo ester	no
		☐ Diretto in le	осо	☐ Collaborat	ore
	☑ Data del sopralluogo	06/05/2014		⊠ Solo ester	no
A CTE &	☑ Desunto graficam. da:	☑ Estratto mappa e scheda catastale			
MOILS		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)			
GIUDIZIARI	☐ Elaborato grafico (generico)				
Criterio di misurazione		☑ SEL - Superficie Esterna Lorda			
		☐ SIL - Superficie Interna Lorda			
		☐ SIN - Superficie Interna Netta			
Calcolo superfici di proprie	età				
Superficie principale					000,00 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. merco	ntile	
	Autorimessa	13,70		0,50	6,85 mq
Quota parte corte comune (75,50 / 5)		15,10		0,05	0,75 mq
		Superficie commerciale:		ciale:	7,60 mq

1.3 Audit documentale e	Audit documentale e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizia –	urbanistica UDZARE	.it			
Anno do costruzione / ricostru	zione totale	1969			
		☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967			
		☑ fabbricato successivo al 01-09-1967			
Titoli autorizzativi esaminati	⊠ Elenco	Licenza di Costruz. n°91/68 del 09/12/68			
		Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971			
		Collaudo statico del 27/10/1969			
	⊠ Documentazione visionata	L.C. n°91/68 completa di elab. grafici			
		Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971			
		Collaudo statico del 27/10/1969			
		Catasto terreni e catasto fabbricati			
	⊠ Fonte Document, visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi			
	⊠ data verifica urbanīstica	25/04/2014			
Situazione urbanistica	Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio			
	☑ Zona urbanistica	B3 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semirada, sottoposto alla normativa dell'art.41 delle NTA del Piano delle Regole			
Δ STE 8	Data verifica urbanistica	28/01/2013			
	☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica			

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobil	isto »° 202 / 2012			
Trapporto di Varatazione - Esecuciane immobili	mie ii 255 / 2012			
DICUI	ADAZIONE DI DICO	ONDENIZA LIBBAN		
	ARAZIONE DI RISPO			
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribunale	di Brescia, in funz quanto rilevato in	zione alla documen	tazione visionata
☑ la REGOLARITÀ edilizio - urbani			à ai titoli abilitativi	edilizi citati
☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - u				
per le seguenti motivazioni:	ii barristica della co.	Strazione e le billo	Title at titon abilita	icivi edilizi citati,
Nel caso di accertata irregolarità, spi	ecificare se le diffor	rmità urbanistiche	sono sanabili:	
1.3.2 Rispondenza catastale				
Fabbricati originariamente denunciati al Catasto Fabbricati con il mappale 8639 sub. 4, 5 e 8 del foglio 40, variati per stralcio parte comune in data 20 gennaio 1995 n. 832.1/1995, 833.1/1995, 834.1/1995 prot. 461872, 461874 e 461877, dopo il quale hanno assunto gli attuali identificativi catastali foglio NCT/24 mapp. 119 sub. 3, 4 e 5, aventi come accessori comuni non censibili il sub. 10 (vano scale) e il sub. 11 (corte).				
Immobile in oggetto precedentemen	te identificato al fg.	. 40 mapp. 8639 st	ıb.5 ora fg. 24 mapı	o. 119 sub. 4
Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Categoria	C/6
	Sezione	NCT	Classe	3
	Particella	119	Consistenza	12 mq
	Subalterno	4	Rendita	€ 19,21
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica - S	Scheda catastale	
Data verifica catastale	27/11/2012			
	A CT			
DICH	IIARAZIONE DI RISI	PONDENZA CATAS	TALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	ato dal Tribunale	di Brescia, in fun	zione alla docume	ntazione visionata
	DICH	IARA		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispett	o allo stato attuale	dell'immobile		
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale r	ispetto allo stato at	ttuale dell'immobil	le per le seguenti m	otivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'				
Titoli di provenienza			A 0.TE	
Trascrizione in data 17 gennaio 1996 ai nn. 2238/1755 relativa a compravendita in data 21 dicembre 1995 n. 39932 di rep. Notaio F Lesandrelli con il quale la società piena proprietà dai sigg. Per l'intera nuda proprietà e per l'intera diritto di usufrutto dei mapp. 8639 subb. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.				
	☑ Quota di propri	ietà	1/1	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda proprietā	à
Condizioni limitanti	□ Servitù		□ Vincoli	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

☐ Oneri

☐ Gravami

☐ Pesi

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

∠ibero

☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

☐ tipo di contratto

☐ estremi registrazione Registrati in data

antecedente

pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento

dell'immobile

☑ L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia

10TTO 2C - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 3

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

BRESCIA

Comune

GHEDI

Località

Villaggio Belvedere

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Indirizzo

Via Enrico Fermi, 27

Caratteristiche generali

Appartamento

Dimensione unità

Forma di mercato

Appartamento di media metratura

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento quadrilocale al piano primo all'interno del fabbricato principale. All'appartamento, come al sottotetto, si accede dal vano scala comune presente in angolo nord/est del fabbricato. L'appartamento è costituito da un corridoio d'ingresso a disimpegno dei locali affaccianti sulla pubblica via, quali un soggiorno e 2 camere, e ai locali affaccianti sul retro, quali un locale pranzo, una piccola cucina ed un bagno. In angolo nord/ovest si trova un terrazzo, raggiungibile dal corridoio centrale all'abitazione, mentre sulla facciata sud si trova un piccolo balcone. Dal sopralluogo esterno è stato possibile costatare che il fabbricato è in muratura in laterizio portante, con copertura a doppia falda in legno, serramenti in legno verniciato color bianco con vetro singolo, tapparelle color verde e presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione. Gli ambienti interni hanno un'altezza interna di m.2,70.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg.24 part. 167

Est: fg.33 part. 120 Sud: Via E. Fermi

Ovest: fg.33 part. 117

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 3B

Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno ed esterno	☐ Solo este	rno
		☐ Diretto in loco	☐ Collabora	atore
	☑ Data del sopralluogo	06/05/2014	■ Solo este	rno
	☑ Desunto graficam. da:	☑ Estratto mappa e sche	da catastale	V PIE IH
		☐ Elaborato grafico (atto	autorizzativo)	HIZIEIII
		☐ Elaborato grafico (gene	erico)	
Criterio di misurazione		☑ SEL - Superficie Esterna	a Lor d a	
	☐ SIL – Sup. Interna Lorda	☐ SIN - Superficie Interna	Netta	
Calcolo superfici di proprie	tà			
Superficie principale	Appartam	ento		131,50 mq
HOIL	Terrazzo	20,80	0,30	6,15 mq
GIUDIZIARI	Balcone	4,80	0,20	0,96 mq
Quota parte vano scala com	nune (12,60 / 2)	6,30	0,10	0,63 mq
Quota parte corte com	nune (75,50 / 5)	15,10	0,05	0,75 mq
		Superficie comme	erciale:	139,99 mq

1.3 Audit documentale e	Audit documentale e Due Diligence					
1.3.1 Legittimità edilizia –	Legittimità edilizia – urbanistica					
Anno do costruzione / ricostru	zione totale	1969				
		☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967				
		☑ fabbricato successivo al 01-09-1967				
Titoli autorizzativi esaminati	⊠ Elenco	Licenza di Costruz, n°91/68 del 09/12/68				
	ASIL	Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971				
		Collaudo statico del 27/10/1969				
	☑ Documentazione visionata	L.C. n°91/68 completa di elab. grafici				
		Autorizzazione Abitabilità del 18/01/1971				
		Collaudo statico del 27/10/1969				
		Catasto terreni e catasto fabbricati				
	☑ Fonte Document, visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi				
	🗵 data verifica urbanistica	25/04/2014				
Situazione urbanistica	☑ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio				
	☑ Zona urbanistica	B3 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semirada, sottoposto alla normativa dell'art.41 delle NTA del Piano delle Regole				
	🗵 Data verifica urbanistica	28/01/2013				
	☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica				

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

☐ Ia NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:						
- il fronte est ha un unico allineamento, mentre nella pratica edilizia il vano scala è arretrato di circa m.1,						
con balcone aggettante, che ha	•		-/ \(\)			
•	- sulla facciata est non sono presenti le finestre al piano terra del vano scala, al piano primo la finestra della sala e del vano scala e al piano secondo le finestre del sottotetto.					
Non è stato possibile verificare la co	mpartimentazion	ne interna.				
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le dif	formità urbanis	stiche sono sanabili:			
□ No, perché		⊠ Si				
1.3.2 Rispondenza catastale						
Fabbricati originariamente denuncia	iti al Catasto Fab	bricati con il i	mappale 8639 sub. 4,	5 e 8 del foglio 40,		
variati per stralcio parte comune in d						
461874 e 461877, dopo il quale hann 4 e 5, aventi come accessori comuni i	•		•	4 mapp, 119 sub. 3,		
Immobile in oggetto precedentemen				pp. 119 sub. 3		
Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Categoria	A/3		
	Sezione	NCT	Classe	3		
	Particella	119	Consistenza	6 vani		
	Subalterno	3	Rendita	€ 266,49		
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura stori	ica - Scheda catastale			
Data verifica catastale	27/11/2012					
DICE	HIARAZIONE DI R	ISPONDENZA (CATASTALE			
II sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribuna	le di B <mark>res</mark> cia,	in funzione alla docum	entazione visionata		
pressor official recined confidence of		CHIARA	119 111 1000, 0011 10 prese	,,,,,		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispeti			ile			
☐ la NON REGOLARITÀ catastale r				motivazioni:		
1.3.3 Verifica della titolarità						
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'					
Titoli di provenienza						
Trascrizione in data 17 gennalo 199	6 ai nn. 2238/17	55 relativa a c	ompravendita in data 2	21 dicembre 1995 n.		
39932 di rep. Notaio F Le <u>sandrelli c</u>	on il quale la soc	ietà	in a court	a acquistato l'intera		
piena proprietà dai sigg. usufrutto dei mapp. 8639 subb. 4, 5		nuda proprie del Catasto Fab		per l'intero diritto di		
usurrutto der mapp. 8639 subb. 4, 3	☑ Quota di pro		1/1	ADIE IT		
	☐ Usufrutto	prieta	□ Nuda proprie	/ - /		
	_ O3unutto		E Huda proprie	···		
Condizioni limitanti	□ Servitù		□Vìncoli			
A OTE	□ Oneri		□ Pesi			
ASIL	□ Gravami					
CILIDIZIA BIE II						
		_	69 - Villa Carcina (05) Cert. maurizio facondo@get	ppec.it		
			Paris C. Paris			

Pagina 40

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

🗵 Libero

☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

☐ tipo di contratto

☐ estremi registrazione
☐ Registrati in data

antecedente al

pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento

dell'immobile

☑ L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia



LOTTO 3 costituito da 3A - 3B - 3C

Descrizione sintetica del Lotto

Complesso edilizio rurale sito in via Strada del Vergine fuori dal centro abitato, a nord del centro di Ghedi a ridosso dell'aeroporto militare. Il complesso è costituito da 2 opposti corpi di fabbrica, di cui il principale verso la via pubblica, con corte comune sterrata priva di pavimentazione. Il complesso è distinto in 3 subalterni, quali 2 appartamenti (sub.1 – sub.2), stalla, depositi e portici (sub.3), tutti di proprietà ed oggetto di pignoramento. I fabbricati sono anteriori al 1967 e non sono stati trovati i titoli abilitativi per la loro costruzione.

LOTTO 3A - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 1

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia

Comune

BRESCIA

GHEDI

Destinazione urbanistica dell'immobile

.

. . . .

Residenzíale

Indirizzo

Strada della Vergine, S

Caratteristiche generali

Appartamento

Dimensione unità

Appartamento di piccola metratura

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento disposto su 2 piani fuori terra e posto in angolo est rispetto al fabbricato principale In dettaglio al piano terra troviamo un soggiorno e un locale cucina, accessibili dal vano scala che serve da ingresso e da collegamento al piano primo. Al piano superiore troviamo una camera matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio attualmente utilizzato a camera. La tipologia costruttiva è a muratura portante mista a laterizio e prismi, con solai in laterocemento e copertura a padiglione con gronde in getto e manto di copertura in coppotegola. i serramenti sono in legno con vetro doppio, antoni esterni in legno, pavimentazione interna in

ceramica, scala interna in pietra di Botticino, impianto di riscaldamento a caloriferi con caldaia localizzata al piano terra in un locale accessibile dall'esterno. Anche se dal sopralluogo sembra stato oggetto quasi sicuramente di manutenzione straordinaria non meno di 20/30 anni fa, l'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione, con presenza di muffe in modo particolare in cucina e al piano primo. L'altezza interna di entrambe i piani è di.m.2,80.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord	d : Strada del ver	rgine	
		Es	t: fg.13 part. 16	2	
		Suc	d: fg.13 part. 16	2 e 159	
		Oves	t: fg.13 part. 1S	S	
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno	ed esterno	☐ Solo est	terno
ASIL		☐ Diretto	in loco	☐ Collabo	ratore
	🗵 Data del sopralluogo	06/0S/201	4	☑ Interno	ed esterno
GIUDIZIARI	🗵 Desunto graficam. da:	⊠ Estratto	mappa e scheda	catastale	
		□ Elabora	to grafico (atto a	utorizzativo)
		☐ Elabora	to grafico (generi	co)	
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Su	perficie Esterna L	orda	
		SIL - Sup	perficie Interna Lo	orda	
		☐ SIN - Su	perficie Interna N	letta	
Calcolo superfici di proprie	tà				
Superficie principale	Appartam	ento	Piano terra		67,40 mq
			Piano primo		67,10 mq
Superfici secondarie	destin azi one	superficie	rapp. merca	intile	
Quota parte corte com	nune (1.120 / 3)	373,00		0,05	18,65 mg
	V CTI	Su	perficie commerc	ciale:	153,15 mq
		IARIE	.it		
1.3 Audit documenta	le e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizi	a – urbanistica				_
Anno do costruzione / rico	struzione totale		🗵 fabbricato a	interiore al	01-09-1967
			🗆 fabbricato s	uccessivo a	d 01-09-1 967
Titoli autorizzativi esamina	iti 🔲 Elenco		Non sono state	e trovate pi	ratiche edilizie
	☐ Documentazione v	risionata			
	☐ Fonte document. v	/isionata			
	☑ Data verifica urbar	nistica	25/04/2014		
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	stico	Piano Governo del Territorio		orio
	⊠ Zona urbanistica			ll' art. 46	, sottoposta alla delle NTA del
	🗵 Data verifica urbar	nistica	28/01/2013	JIZIA	KIE.IT
	☑ Documentazione v	isionata	Certificato Des	stinazione U	J rban istica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339 1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione limmobi	liare n° 293 / 2012			
presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	i Ghedi ed in base a	quanto	rilevato in loco, con la	presente
		IARA	Λ (TT
☑ la REGOLARITÀ edilizio - urban				
la NON REGOLARITÀ edilizio - per le seguenti motivazioni:	urbanistica della cos	struzion	e e le difformità ai titoli	abilitativi ed <mark>iliz</mark> i citati,
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le diffo	rmità ur	banistiche sono sanabil	i:
□ No, perché	□ Si			
1.3.2 Rispondenza catastale				
I fabbricati edificati su <mark>l mappale 50 .</mark> 3 marzo 1998 n. L00454.1/1998 a se foglio 12/NCT.				
Immobile identificato in mappa al	Foglio	13	Cate go ria	A/2
	Sezione	NCT	Classe	3
	Particella	50	Consistenz	a 4,S vani
	Subalterno	1	Rendita	€ 199,87
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura	storica - Scheda catast	ale
Data verifica catastale	27/11/2012			
DIC	HIARAZIONE DI RIS	PONDEN	IZA CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAI qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ catastale rispet	cato dal Tribunale Ghedi ed in base a DICH	di Bres quanto IARA	cia, in funzione alla do rilevato in loco, con la p	cumentazione visionata
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale i		Δ	L IT	enti motivazioni:
a NON REGOLARITA Calestale	ispetto allo stato a	ccoale a	er-intrilouile per le segu	enti motivazioni.
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'			
Titoli di provenienza				
Trascrizione in data 5 febbraio 1997 ai nn. 4046/2955 relativa a Compravendita in data 28 gennaio 1997 n. 71475 di rep. Grasso Biondi L. con il quale la società del compravendita in data 28 gennaio 1997 n. ha acquistato dal sig. la piena proprietà dei mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni dei Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.				
	☑ Quota di propr	ietà	1/1	8
	☐ Usufrutto		☐ Nuda pr	oprietà
Condizioni limitanti	□ Servitů		□ Vincoli	ZIARIE.IT
	☐ Oneri		☐ Pesi	
	☐ Gravami			
Stato del possesso del bene alla	□ Libero			
data della valutazione	☑ Occupato da		⊠ tipo di contratto	Locazione uso abitazione
	soggetti diversi dall'esecutato		☐ estremi registrazione	Agenzia Entrate di

09/06/2005

×	Registrati	in	data	antecedente	a
pign	oramento de	ell'im	mobile		
		ata s	uccessiva	a al pignorame	nto
de∏	'immobile			171A DIF	ŀ
dell	'immobile	Ğ	IÙD	IZIARIE	i

LOTTO 3B - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 2

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Comune

BRESCIA

GHEDI

Destinazione urbanistica dell'immobile

Caratteristiche generali

Residenziale

Indirizzo

Strada della Vergine, 5

Appartamento

Dimensione unità

Appartamento di media metratura

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento disposto su 2 piani fuori terra e posto in posizione centrale rispetto al fabbricato centrale e in dettaglio, desunto dalle schede catastali perché non è stato possibile accedere all'immobile, al piano terra troviamo un locale cucina, un soggiorno, una stanza sul retro, una lavanderia, un bagno ed un ripostiglio, accessibili dal portico antistante all'appartamento. Al piano superiore, raggiungibile dalla scala presente sotto il portico, troviamo un loggiato aperto, due ambienti adibiti a soffitta al rustico e due stanze con pavimentazione in ceramica e serramenti in legno. La tipologia costruttiva è a muratura portante mista a laterizio e prismi, con solai in laterocemento e copertura a doppia falda con struttura in legno a vista e manto di copertura in coppi. L'altezza interna del piano terra è di m.2,80, il loggiato ha la copertura a vista con un'altezza media di m.2,60, la soffitta ha la copertura a vista con un'altezza media di m.3,20 per la parte verso il portico e di m.2,25 per la parte sul retro, mentre per gli ambienti adiacenti all'appartamento sub. 1 presenta un solaío piano con un'altezza interna di m.2,80. In generale l'appartamento presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord: Strada del vergine

Est: fg.13 part. 162

5ud: fg.13 part, 162 e 159

Ovest: fg.13 part. 155

☐ Rilievo Consistenza

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno ☐ Collaboratore

☐ Diretto in loco Data del sopralluogo

06/05/2014

☑ Interno ed esterno

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 44

	☑ Desunto graf	icam. da: 🗵 Estratto	o mappa e scheda catas	tale
		□ Elabora	to grafico (atto autoriz	zativo)
Criterio di misurazione		☐ Elabora	to grafico (generico)	
		⊠ SEL - Su	perficie Esterna Lorda	
		🗆 SIL - Suj	perficie Interna Lorda	JIZIMIKIEJI
		☐ SIN - Su	perficie Interna Netta	
Calcolo superfici di proj	prietà			
Superficie principale		Appartamento	Piano terra	94,70 mq
Superfici secondarie	destinaziane	superficie	rapp. mercantile	
A CTE	Portico	34,50	0,40	13,80 mq
HOIL	Loggiato / soffitta	164,20	0,40	65,68 mq
GIUDIZIAÎ	Stanze	31,60	0,60	18,96 mq
Quota parte corte	comune (1.120 / 3)	373,00	0,05	18,65 mq
		Su	perficie commerciale:	211, 79 mq
			'	

1.3	Audit documentale e	Due Diligence				
1,3.1	1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica					
Anno	do costruzione / ricostruz	rione totale	☑ fabbricato anteriore al 01-09-1967			
			☐ fabbricato successivo al 01-09-1967			
Titoli	autorizzativi esaminati	☐ Elenco	Non sono state trovate pratiche edilizie			
		☐ Documentazione visionata				
		☐ Fonte document. visionata				
		☑ Data verifica urbanistica	25/04/2014			
Situa	zione urbanistica	■ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio			
		☑ Zona urbanistica	E – "Agricola produttiva", sottoposta alla normativa dell' art. 46 delle NTA del Piano delle Regole			
		Data verifica urbanistica	28/01/2013			
		☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica			
			_			
		DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA U	PRBANISTICA PROPERTY OF THE PR			
qua	lità di esperto valutatore i		cometri della prov. Di Brescia al n.4323, in in funzione alla documentazione visionata vato in loco, con la presente			
X	la REGOLARITÀ edilizio - u	urbanistica della costruzione e la con	formità al titoli abilitativi edilizi citati.			
la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:						
Nel	caso di accertata irregolari	tà, specificare se le difformità urban	istiche sono sanabili:			
	No, perché	Si				
A	STE STE IT					

Geom. MAURIZIO FACONDO – Via Adige nº 6 – 25D69 – Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 – E.Mail facondo.maurizio@libero.it – E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

٠	3.7	Rispondenza	antactale.
		RISHOHORIZA	Latastale

I fabbricati edificati sul mappale 50 sono stati denunciati al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 3 marzo 1998 n. L00454.1/1998 a seguito della quale sono stati identificati con il mapp. 50 sub. 1, 2, 3 e 4 del foglio 12/NCT.

Immobile identificato in mappa al Foglio 13 Categoria A/2
Sezione NCT Classe 3
Particella 50 Consistenza 6,5 vani
Subalterno 2 Rendita € 288,70

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

1	la Regolani la catastale l'ispetto allo stato attuale dell'illilliobile
	la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione in data 5 febbraio 1997 ai nn. 4046/2955 relativa a Compravendita in data 28 gennaio 1997 n. 71475 di rep. Grasso Biondi L. con il quale la società (1997 del foglio 13 Catasto Terreni dei Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ S ervitù	☐ Vincoli
	□ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
	soggetti diversi dall'esecutato	☐ estremi registrazione
	gail esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

☑ Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma l'immobile è occupato.

Cell. 339.1427270 • E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 46

LOTTO 3C - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 3

1.1 inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia BRESCIA GHEDI Comune Destinazione urbanistica dell'immobile Attività Agricola Strada della Vergine, 5 Caratteristiche generali Depositi e magazzini Dimensione unità Depositi di media metratura Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Fase del mercato immobiliare

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di locali legati all'ex attività agricola, quali stalla, depositi/magazzini, fienile e porticati. La stalla è inserita nel fabbricato principale verso ovest, in adiacenza all'appartamento sub.2, mentre i depositi e porticati sono all'interno del fabbricato accessorio posto di fronte. La stalla è distinta in due locali, una è al piano terra all'interno del corpo di fabbrica dell'appartamento sub.2, con muratura portante mista a laterizio e prismi, solai in laterocemento, copertura del loggiato soprastante in legno a vista ed accesso dalla stalla adiacente, mentre l'altra ha una struttura in muratura a prismi e lamiere, con copertura in ferro e manto in lastre ondulate in eternit, con accesso dal portone scorrevole in ferro. Rispettivamente hanno un'altezza interna di m.2,80 e variabile da m.2,80 a m.3,70. Nel fabbricato opposto, partendo dall'angolo est, troviamo un porticato in ferro con altezza da m.2,07 a m.3,00, un locale magazzino con altezza media di m.3,05, un corpo su 2 piani con scala esterna con un'altezza interna del piano terra di m.2,60 e del piano primo da m.2,80 a m.3,60, il tutto con copertura in lastre di eternit. Proseguendo troviamo due porticati/fienili aperti sulla corte comune, con struttura in laterizio mista a c.a. con copertura a travetti precompressi e tavelloni e manto in coppi, il primo con altezza variabile da m.4,30 a m.5,20 ed il secondo con altezza variabile da m.4,30 a m.5,20. L'unica pratica edilizia reperita si riferisce al secondo porticato appena descritto. Sulla testata verso ovest troviamo una tettoia in ferro adibita a pollaio/deposito, con copertura in lastre ondulate ed altezza variabile da m.3,60 a m.3,70. In generale il tutto si presenta con notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord: Strada del v Est: fg.13 part.	162
		Sud: fg.13 part.: Ovest: fg.13 part.:	
		_ しつし	II JI/IARRIE II
Consistenza	Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
		☐ Diretto in loco	□ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	06/05/2014	☑ Interno ed esterno
A 0.	☑ Desunto graficam. da:	⊠ Estratto mappa e sche	da catastale
ASILS		☐ Elaborato grafico (atto	autorizzativo)
GIUDIZIARIF	Eit	☐ Elaborato grafico (gene	erico)
	som MAURIZIO FACONDO - Via A	digo nº 6 - 25069 - Villa Carcina	(RS)

Criterio di misurazione			☑ SEL - Superficie Esterna Lorda		
			∐ SIL - Super	ficie Interna Lorda	
			🗀 SIN - Supe	rficie Interna Netta	
Calcolo superfici di propri	ietà				
Superficie principale		Stalla		GIUE	ZA 220,00 mg
Superfici secondarie	destinazione		superficie	rapp. mercantile	
	Portico in lamiera		50,60	0,25	12,65 mq
Magazzini chiusi in muratura al piano terra			90,80	0,50	45,40 mq
Depos	sito al piano primo		49,80	0,50	24,90 mq
^ OTE -	Portici/fienile		149,10	0,50	74,55 mq
ASIL	Portico/pollajo		54,50	0,25	13,62 mq
Quota parte corte co	mune (1.120 / 3)		373,00	0,05	18,65 mq
GIUDIZIAR	IL.II		Supe	rficie commerciale:	40 9,77 mq

		<u> </u>
1.3 Audit documentale e	Due Diligence	
1.3.1 Legittimità edilizia –	urbanistica	
Anno do costruzione / ricostruzione totale		☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967
		⊠ fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	⊠ Elenco per il solo fienile	Licenza di Costruz. n°103/75 del 15/09/75
	☑ Documentazione visionata	L. di C. n°103/7 completa di elab. grafici
	☑ Fonte documentaz. visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
	☑ Data verifica urbanistica	25/04/2014
Situazione urbanistica	🗵 Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	☑ Zona urbanistica ARE.	E – "Agricola produttiva", sottoposta alla normativa dell' art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
	🗷 Data verifica urbanistica	28/01/2013
	☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA U	RBANISTICA
qualità di esperto valutatore		cometri della prov. Di Brescia al n.4323, in in funzione alla documentazione visionata vato in loco, con la presente
	DICHIARA	
🗵 — la REGOLARITÀ edilizio - l	urbanistica della costruzione e la con	formità ai titoli abilitativi edilizi citati.
☐ la NON REGOLARITÀ edili per le seguenti motivazio		e difformità ai titoli abilitat <mark>ivi</mark> edilizi citati,
Nel caso di accertata irregolari	ità, specificare se le difformità urbani	istiche sono sanabili:
🗀 No, perché	Si	
A CTE		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige is 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3.2 Rispondenza catastale				
I fabbricati edificati sul mappale 50 s 3 marzo 1998 n. L00454.1/1998 a seg foglio 12/NCT.			70 7 1	
Immobile identificato in mappa al	Foglio	13	Categoria	70/2 RIF it
•		NCT	Classe	2
	Particella	50	Consistenza	523 mg
	5ubalterno	3	Rendita	€ 702,280
Elenco documentazione visionata	Estratto mango - 1	Vieuro	storica. Cabada estastala	
A OTE		visura :	storica - Scheda catastale	
Data verifica catastale	27/11/2012			
GIHDIZIARIE IL.	HARAZIONE DI RISPO	ONDEN	TA CATACTALE	
				
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribunale d	di Breso	cia, in funzione alla docume	entazione visionata
	DICHIA	ARA		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attuale d	dell'imr	пobile	
☐ la NON REGOLARITÀ catastale r	ispetto allo stato att	uale de	ell'immobile per le seguenti r	noti v azioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI				
Titoli di provenienza	ASIF	- 5	À.	
Trascrizione in data 5 febbraio 1997 71475 di rep. Grasso Biondi L. con la piena proprietà successivamente fusi nell'unico map	il quale la società dei mapp. 50 e 157	7 del fo	ha oglio 13 Catasto Terreni dei	acquistato dal sig. Comune di Ghedi,
	🗵 Quota di proprie	età	1/1	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda propriet	tà
Condizioni limitanti	□ Servitù		☐ Vincoli	
	□ Oneri		□ Pesi	
	☐ Gravami			
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero			
data della valutazione	☐ Occupato da		☐ tipo di contratto	
	soggetti diversi] estremi registrazione	
	dall'esecutato	_	Registrati in data	antecedente al
		F	nignoramento dell'immobile	Y BIL :+
			□ Registrati in data successiv dell'immobile	va al pignoramento



occupato.

🗵 Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma l'immobile è

LOTTO 4 costituito da 4A - 4B

Descrizione sintetica del Lotto

Bilocali al piano secondo all'interno di una palazzina economico popolare dei primi anni 60 sita sita in zona centrale ad ovest del centro del comune di Ghedi, nell'isolato tra la via Francesco Baracca, la via Giuseppe Mazzini e la via Monte Grappa. Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra, con corte comune sui quattro lati (mappale 311) ed ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via Francesco Baracca. La palazzina è costituita da sette unità residenziali suddivise in due blocchi sfalsati con vano scala comune centrale, androne comune d'ingresso al piano terra e corridoio di distribuzione alle cantine. La corte è comune alla palazzina particella 312 e 310 e presenta dei garage non autorizzati. Nel complesso il fabbricato presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione.

GHEDI - MAPPALE 312 SUB 6

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

BRESCIA

Comune

GHED1

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Via Francesco Baracca 12

Caratteristiche generali

Appartamento

Dimensione unità

Bilocale di media metrature

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 1.2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto al piano secondo senza ascensore, con affaccio verso est, costituito da un locale cucina/soggiorno, camera, bagno e al piano terra un locale cantina comune con l'appartamento sub.7. Sulla facciata est antistante la cucina si trova un piccolo balcone. All'unità si accede da un piccolo atrio d'ingresso, comune con il bilocale sub.7, collegato al vano scala comune alle 7 unità. L'appartamento ha un'altezza di m.2,75 mentre la cantina di m.2,20. L'edificio è in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata con colore chiaro, con copertura a capanna e manto di copertura in tegole. I serramenti sono in legno e tapparelle color bianco. L'appartamento è stato ristrutturato nel 1997 per la suddivisione dell'originario quadrilocale in due unità immobiliari.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg.29 part. 311 - Via Monte Grappa

Est: fg.29 part, 311

Sud: fg.29 part. 311 - Via G. Mazzini

Ovest: fg.29 part. 311 - Via F. Baracca

Consistenza

☑ Rilievo

□ Interno ed esterno

Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno
 Solo esterno

☑ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo

06/05/2014

∑ 5olo esterno

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione I	mmobiliare n° 293 / 2012			
D	Daniel and Carry	□ 5 .5		
Ľ.	Desunto graficam. da:		mappa e scheda catastale	
			o grafico (atto autorizzati	vo)
			o grafico (generico)	
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Sup	perficie Esterna Lorda	7ΙΔDIF it
		☐ SIL - Sup	erficie Interna Lorda	
		☐ SIN - Sup	oerficie Interna Netta	
Calcolo superfici di proprietà				
Superficie principale	Appartan	ne nto		37,00 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile	
A CTE	Balcone	3,00 mq	0,30	0,90 mg
Ingresso p.secondo comur	ne (3,24 / 2)	1,60 mq	0,50	0,80 mg
Cantina comu	ne (9,66 / 2)	4,90 mg	0,50	2,45 mg
Scala e androne p.t. comune		7,40 mg	0,20	1,48 mg
	, ,		perficie commerciale:	42,63 mg
		5-		
4.45.4	D. D			
1.3 Audit documentale e				
1.3.1 Legittimità edilizia –				
Anno do costruzione / ricostru	zione totale		Non è stato reperito l'a	
			☑ fabbricato anteriore:	al 01-09-196 7
			☐ fabbricato successive	al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	☑ Elenco pratiche edilizie Concess. Edilizia n° 30/97 del 28/04/97			7 del 28/04/97
	A OT		Abitabilità del 20/10/19	97
	☑ Documentazione	visionata	C.E. 30/97 completa di d	elaborati grafici
			Documento abitabilità d	del 20/10/1997
	☑ Fonte Document.	visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi	
	🗵 Data verifica urba	nistica	25/04/2014	
Situazione urbanistica	Strumento urbani	stico	Piano Governo del Terri	torio
	☑ Zona urbanistica		B2 – "Edilizia residenzia	le consolidata e di
			completam seminten	siva", sottoposto
			alla normativa dell' art	. 40 delle NTA del
			Piano delle Regole	
	⊠ Data verifica urba	nistica	28/01/2013	
	☑ Documentazione	visionata	Certificato Destinazione	: Urbanistica
	DICHIADATIONE DI DIC	DONDENZA I	IDD ABUCTICA	
	DICHIARAZIONE DI RIS		$-\Lambda$	
Il sottoscritto GEOM MAURIZ qualità di esperto valutatore presso l'Ufficio Tecnico Comu	incaricato dal Tribunal	e di Brescia,	in funzione alla documer	ntazione visionata
		HI AR A		MAILIII
☑ la REGOLARITÀ edilizio -			formità ai titoli abilitativi	edilizi citati.
□ la NON REGOLARITÀ edi	lizio - urbanistica della c		le difformità ai titoli abilita	
per le seguenti motivazione		ormità usbas	isticha sano ranabili.	
Nel caso di accertata irregolar		orimita urban	isuche sono sanabili:	
No, perché	. MAURIZIO FACONDO - Via	Adisa nº 6 350	100 - Villa Carrina (1981	
			l Cert. maurizio.facondo@geop	ec.it

1.3.2 Rispondenza catastale

L'appartamento è identificato al fg. 29 mapp. 312 sub. 6 a seguito della variazione del 02/10/2001 n.21168.1/2001 e n.21169.1/2001 per collegamento NCT. Originariamente era identificato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come mapp. 8800 sub. 5, variato nel mapp. 8800 sub.501 a seguito di Denuncia di variazione per divisione diversa distribuzione degli spazi interni del 26/07/1997 n. E04027.1/1997

Immobile identificato in mappa al	Foglio	29	Categoria	A/2
	5ezione	NCT	Classe	4
	Particella	312	Consistenza	2,5 vani
	Subalterno	6	Rendita	€ 129,11
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica - So	cheda cat a stale	
	20/04/2042			

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

×	la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
	la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA

Titoli di provenienza

Trascrizione del 25 ottobre 1996 ai no	n. 31150/20122 relativa a	a Compravendita	in data 15	ottobre	1996 n.
53146 di rep. S.Palombo con il quale i	il sig.	ha acquistato d	ai sigg.		ed
l'intera piena proprietà del ma	ppale 8800 sub. 5.				
	Quota di proprietà	1/1			
	Usufrutt o	□ Nud	la proprietà		

Condizioni limitanti ☐ Servitù □ Vincoli ☐ Oneri □ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero ☑ Occupato da

soggetti diversi dall'esecutato

⋈ tipo di contratto

Locazione uso abitazione

□ estremi registrazione / Agenzia Entrate di Montichiari

02/03/2006

Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO 4B - GHEDI - MAPPALE 312 SUB 7

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

BRESCIA

Comune

GHEDI

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Indirizzo

Via Francesco Baracca 12

Caratteristiche generali

Appartamento

Dimensione unità

Bilocale di media metrature

-Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto al piano secondo senza ascensore, con affaccio verso ovest, costituito da un locale cucina/soggiorno, camera, bagno e al piano terra un locale cantina comune con l'appartamento sub.6. Sulla facciata ovest antistante la cucina si trova un piccolo balcone. All'unità si accede da un piccolo atrio d'ingresso, comune con il bilocale sub.6, collegato al vano scala comune alle 7 unità. L'appartamento ha un'altezza di m.2,75 mentre la cantina di m.2,20. L'edificio è in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata con colore chiaro, con copertura a capanna e manto di copertura in tegole. I serramenti sono in legno e tapparelle color bianco. L'appartamento è stato ristrutturato nel 1997 per la suddivisione dell'originario quadrilocale in due unità immobiliari.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg.29 part, 311 - Via Monte Grappa

Est: fg.29 part. 311

Sud: fg.29 part. 311 - Via G. Mazziní

Ovest: fg.29 part. 311 - Via F. Baracca

Consistenza ⊠ Rilievo □ Interno ed esterno ⊠ Solo esterno

☑ Diretto in loco ☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo 06/05/2014 ☑ Solo esterno

☑ Desunto graficam. da: ☑ Estratto mappa e schede catastali

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

⊠ SEL - Superficie Esterna Lorda

□ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ Elaborato grafico (generico)

☐ SIN - Superficie Interna Netta



Criterio di misurazione

Calcolo superfici di propr	rieta
----------------------------	-------

Superficie principale		Appartamento		43,10 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp, mercantile	CTE
	Balcone	3,00 mq	0,30	0,90 mq
Ingresso p.secondo d	omune (3,24 / 2)	1,60 mg	-0,\$0	Z △ 0,80 mq †
Cantina c	omune (9,66 / 2)	4,90 mq	0,50	2,45 mq
5cala e androne p.t. co	mune (51,80 / 7)	7,40 mg	0,20	1,48 mq
		Supe	erficie commerciale:	48,73 mg

ASIE	<u></u>	
1.3 Audit documentale e	Due Diligence	
1.3.1 Legittimità edilizia – u	urbanistica	
Anno do costruzione / ricostruz	zione totale	☑ fabbricato anteriore al 01-09-1967
		☐ fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	☑ Elenco pratiche edilizia	Concess. Edilizia n° 30/97 del 28/04/97 Abitabilità del 20/10/1997
	☑ Documentazione visionata	C.E. 30/97 completa di elaborati grafici Documento abitabilità del 20/10/1997
	▼ Fonte Document. visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
	☑ data verifica urbanistica	25/04/2014
Situazione urbanistica	☑ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	☑ Zona urbanistica ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	B2 – "Edilizia residenziale consolidata e di completam. semintensiva", sottoposto alla normativa dell' art. 40 delle NTA del Piano delle Regole
	☑ Data verifica urbanistica	28/01/201 3
	☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

\times	la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità ai titoli abilitativi edilizi citati.		
□ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi ed per le seguenti motivazioni:			
Nel	caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:		
	No, perché		
7	SIE		

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3.2 Rispondenza catastale

L'appartamento è identificato al fg. 29 mapp. 312 sub. 6 a seguito della variazione del 02/10/2001 n.21168.1/2001 e n.21169.1/2001 per collegamento NCT. Originariamente era identificato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come mapp. 8800 sub. 5, variato nel mapp. 8800 sub.501 a seguito di Denuncia di variazione per divisione diversa distribuzione degli spazi interni del 26/07/1997 n. E04027.1/1997.

Immobile identificato in mappa al Foglio 29 Categoria A/2 Sezione NCT Classe Particella 312 Consistenza 2,5 vani Subalterno Rendita € 129,11 Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale Elenco documentazione visionata Data verifica catastale 20/01/2013

-

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

	DICHIANA					
Ia REGOLARITÀ catastale rispe	tto allo stato attuale dell'i	mmobile				
☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:						
1.3.3 Verifica della titolarità	4 0 ===					
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	ITA'					
Titoli di provenienza		IF 'I				
Trascrizione del 25 ottobre 1996	ai nn 31150/20122 relat	iva a Compravendita in data 15 ottobre 1996 n.				
53146 di rep. S.Palombo con il qu		ha acquistato dai sigg.				
l'intera piena proprietà de	mappale 8800 sub. 5.					
	🗵 Quota di proprietà	1/1				
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà				
Condizioni limitanti	□ Servitù	☐ Vìncoli				
	☐ Oneri	□ Pesi				
	□ Gravami					
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero					
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto				
	soggetti diversi	☐ estremi registrazione				
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al				
		pignoramento dell'immobile				
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento				
		dell'immobile				

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo, maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

consegnato le chiavi e sono fuori dall'Italia

🗵 L'immobile è libero ma i precedenti affittuari non hanno ancora

LOTTO 5 - GHEDI - MAPPALE 88 SUB 3

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia BRESCIA

Comune GHEDI

Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale
Indirizzo Via Dante n.36

Caratteristiche generali Appartamento

Dimensione unità Quadrilocale di media metratura

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento quadrilocale posto al piano primo all'interno di una palazzina economico popolare di metà degli anni cinquanta, ex INA CASA, con quattro unità residenziali, sita in zona semicentrale a nord del comune di Ghedi, sull'incrocio tra la via Dante Alighieri e via XXV Aprile. La palazzina è disposta su due piani fuori terra ed uno interrato, con corte sui quattro lati ed ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via Dante Alighieri. L'appartamento in oggetto è costituito da un atrio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. Sulla facciata est antistante la camera si trova un piccolo balcone, mentre sulla facciata ovest antistante la cucina si trova una loggia tamponata da una vetrata. All'unità si accede tramite una scala esclusiva chiusa nel corpo di fabbrica, dalla quale si può accedere anche alla cantina esclusiva al piano interrato. L'appartamento ha un'altezza di m.2,85 mentre la cantina di m.2,10. L'edificio è in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata con colore chiaro, con copertura a padiglione con manto di copertura in tegole. I serramenti sono in legno con vetro singolo, tapparelle color verde. Il fabbricato non si trova in buone condizioni di manutenzione, in quanto l'intonaco di facciata è ammalorato e l'appartamento non ha mai subìto interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord: Via Dante Alighieri
Commi	secondo i estracto mappa.	Hord . Via Dailte Alignien
		Est: fg.30 part.93 e via Dante Alighieri
		5ud: fg.30 part. 89 e 93
		Ovest: Via XXV Aprile
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
		☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	06/05/2014 🗵 5olo este <mark>rno</mark>
	🗵 Desunto graficam. da:	⊠ Estratto mappa e scheda catastale ARE. ∏
		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
		☐ Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione		⊠ 5EL - Superficie Esterna Lorda
A CTE &		☐ SIL - Superficie Interna Lorda
MOILS		☐ SIN - Superficie Interna Netta

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Rapporto di valutazione - Esecuzione In	nmobiliare n° 293 /	2012		
Calcolo superfici di proprietà				
Superficie principale	Арр	partamento	A 0	95,40 mq
Superfici secondarie	destinaziane	superficie	rapp. mercantile	
	Cantina	33,20 mg	0,50	7 A D 16,60 mq
Log	gia/Veranza	6,90 mq	0,60	4,14 mq
	Balcone	1,90 mq	0,30	0,57 mq
		Sup	erficie commerciale:	116,71 mq
A OTE				
1.3 Audit documentale e	Due Diligence			
1.3.1 Legittimità edilizia –			<u> </u>	<u></u>
Anno do costruzione / ricostru			☑ fabbricato anterio	re al 01-09-1967
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			☐ fabbricato success	ivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	☐ Elenco		Non sono state trova	
	☐ Documenta	zione visionata		
	☐ Fonte docur	nent. visionata		
	☑ Data verifica	a urbanistica	25/04/2014	
Situazione urbanistica	Strumento □	urbanistico	Piano Governo del To	erritorio
	■ Zona urbani	istica	B1 – "Edilizia residen	ziale consolidata
			•	o alla normativa dell'
	⊠ b .+:€:		art. 39 delle NTA del	Plano delle Regole
	☑ Data verific		28/01/2013	ano Urbanistica
	⊠ Documenta	zione visionata	Certificato Destinazio	one Orbanistica
	DICHIABAZIONE	DI RISPONDENZA L	IDRANISTICA	
li sottoscritto GEOM MAURIZI				Brescia al n 4323 in
qualità di esperto valutatore				
presso l'Ufficio Tecnico Comur	nale di Ghedi ed in	n base a quanto rile	evato in loco, con la pre	sente
		DICHIARA		
☐ la REGOLARITÀ edilizio -				
☐ la NON REGOLARITÀ edil per le seguenti motivazione		della costruzione e	le difformità ai titoli ab	ilitativi edilizi citati,
per re seguenti monvazio	,,,,,			
Nel caso di accertata irregolar	ità, specificare se	le difformità urban	istiche sono sanabili:	
□ No, perché				
			HOIL	Sir
			ASIE GIUDIZI	ARIE.it
1.3.2 Rispondenza catasta	le			
Unità immobiliare originariam				
seguito di Denuncia di variazione variazione tononomentico in				
e variazione toponomastica in hanno assunto l'identificativo f			2011 prot. 830078730,	, a seguito delle quali
Immobile identific <mark>at</mark> o in mapp		30	Categoria	A/3

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione linmob	iliare n° 293 / 2012			
	Carlana	NCT	Class	2
	Sezione	NCT	Classe	2
	Particella	88	Consistenza	S vani
5 1	Subalterno	3	Rendita	€ 188,51
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica	- Scheda catastale	DIZIV DIE I
Data verifica catastale	31/01/2013			
DIC	HIARAZIONE DI RISP	ONDENZA CAT	ASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	icato dal Tribunale	di Brescia, in fu	unzione alla docu	mentazione visionata
A CTE	DICHI	AR A		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attuale	dell'immobile		
☐ la NON REGOLARITÀ catastale			bile per le seguent	ti motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	тл,			
-	IIA			
Titoli di provenienza				
Trascrizione del 5 ottobre 2001 ai				
66168 di rep. Notaio A. Vanoli con il	rietà del mappale 84		icquistato dalle sig 32.	g.rete
	☑ Quota di proprie	_	1/1	
	☐ Usufrutto		□ Nuda propr	ietà
Condizioni limitanti	□ Servitù	L 8.	□ Vincoli	
	□ Oneri		☐ Pesi	
	□ Gravami □ Z	(IARIE.ii		
Stato del possesso del bene alla	Libero			
data della valutazione	□ Cloero □ Cocupato da	[□] +:55 = 4:	contratto Loc	azione uso abitazione
	soggetti diversi			
	dall'esecutato	∟ estren	ni registrazione	Agenzia Entrate di Montichiari 27/04/2005
		-	istrati in data ento dell'immobil	
		□ Regist dell'imm		siva al pignoramento
			AST	E SZIARIE.it



Geom MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 · 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it · E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 6 costituito da 6A - 6B - 6C - 6D

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni ad uso agricolo coltivati e siti ad est nel territorio di Ghedi, tra il villaggio Belvedere e l'insediamento produttivo lato sud via Calvisano.

LOTTO 6A - GHEDI - MAPPALE 40

1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Brescia Provincia Comune Ghedi Località Villaggio Belvedere Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Caratteristiche generali Seminativo irriguo Dimensione 3.430 mg Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta del Forma di mercato "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Fase del mercato immobiliare Recessione 1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Superficie catastale

Lotto di forma rettangolare allungata in direzione nord-sud, con conformazione pianeggiante ed accessibile dalla strada vicinale che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari. Non è raggiunto dai canali di irrigazione, però presenti nelle immediate vicinanze.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord: fg. 24 pa	art. 18
		Est: fg. 24 pa	ort. 42
		Sud: fg. 24 pa	art. 761
		Ovest: fg. 24 pa	art. 36
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
		☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa	TE
		☐ Elaborato grafico (at	to autorizzativo)
		☐ Elaborato grafico (g	enerico)
		✓ Visura catastale	DIZIARILII
Criterio di misurazione		■ SEL - Superficie Este	rna Lorda
		☐ SIL - Superficie Inter	na Lorda
A OTT		☐ SIN - Superficie Inte	rna Netta
Calcolo superfici di propri	età		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

3.430,00 mg

Rapporto di valutazione - Esecuzione Imm	obiliare n° 293 / 2012	
1.3 Audit documentale e D	ue Diligence	
1.3.1 Legittimità edilizia – url	panistica	
Situazione urbanistica	☑ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	⊠ Zona urbanistica	E – Agricola produttiva, sottoposto alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
	☑ Data verifica urbanistica	28/01/2013
	☑ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
DI	CHIARAZIONE DI RISPONDENZA U	RBANISTICA
qualità di esperto valut <mark>ato</mark> re in presso l'Ufficio Tecnico Comunal	caricato dal Tribunale di Brescia, i e di Ghedi ed in base a quanto rile DICHIARA	eometri della prov. Di Brescia al n.4323, in in funzione alla documentazione visionata vato in loco, con la presente
☐ la REGOLARITÀ urbanistica		
	stica dell' immobile, per le segueni	
	, specificare se le difformità urbani	istiche sono sanabili:
□ No, perché	-	
⊔ Si		
1.3.2 Rispondenza catastale		
Situazione dall'impianto meccano	grafico del 04/09/1980	
Immobile identificato in mappa a	I Foglio 24	Qualità Semin irrig
	Sezione	Classe 4
	Particelia 40	superficie 00.34,30
	Subalterno DZARI	R. dominicale € 18,25
	porzione	R. agrario € 17,71
Elenco documentazione visionat	Estratto mappa - Visura stor	ica
Data verifica catastale	31/01/2013	
	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	CATASTALE
qualità di esperto valutatore in		eometri della prov. Di Brescia al n.4323, in in funzione alla documentazione visionata vato in loco, con la presente
☐ la REGOLARITÀ catastale ris	spetto allo stato attuale dell'immol	bile
☐ Ia NON REGOLARITÀ catast	ale rispetto allo stato attuale dell'i	mmobile per le seguenti motivazioni:
		GIUDIZIARIE.it
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLA	ARITA'	
Titoli di provenienza		
Trascrizione del 22 ma <mark>ggio 2002</mark> rep. Notaio Zichichi c <mark>on</mark> la quale		pravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di uistato dai sig.ri
(-))/ AP - t		

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

	e	l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del	
foglio 24.			
	🗵 Quota di proprietà	1/1 \CTE	
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	□ Servitù	Uvincoli DZARE, if	
	☐ Oneri	□ Pesi	
	☐ Gravami		
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero		
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto	
A OTE	soggetti diversi	☐ estremi registrazione	
ASIL	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
GIUDIZIARIE.IT		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	
	☑ Non sono presenti o coltivato non dal proprie	contratti di locazione registrati, ma il terreno è etario.	

LOTTO 6B - GHEDI - MAPPALE 761

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia

Comune Comune Ghedi

Località Villaggio Belvedere

Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo

Caratteristiche generali Seminativo irriguo

Dimensione 3.457 mq

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Brescia

Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Lotto di forma rettangolare allungata in direzione nord-sud, con conformazione pianeggiante ed accessibile dalla nuova strada di lottizzazione che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari. Non è raggiunto dai canali di irrigazione, però presenti nelle immediate vicinanze.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 24 part. 40

Est: fg. 24 part. 42

Sud: fg. 24 part. 764, 765, 767, 766 Ovest: fg. 24 part. 758, 759 e 760



Rapporto di valutazione - Esecuzio	ne Immobiliare n° 293 / 2012				
Consistenza	☐ Rilievo ☑ Data dei sopralluogo	☐ Interno el ☐ Diretto in 10/05/2014		□ Solo e	esterno poratore
	☑ Desunto graficam. da:		nappa	40	
			grafico (atto	autorizzati	VZIARIE.it
			grafico (gen		
		⊠ Visura cal	tastale		
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Sup	erficie Estern	a Lorda	
		☐ SIL - Supe	erficie Interna	Lorda	
A OTE		☐ SIN - Supe	erficîe Intern	a Netta	
Calcolo superfici di propriet	tà				
Superficie catastale	E.it				3.457,00 mg
	le e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizio	_		n' o-		
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urba		Piano Gover		
	⊠ Zona urbanistica	1		iva dell'art.	luttiva", sottoposti 46 delle NTA del
	☑ Data verifica urb	anistica	28/01/2013		
	☑ Documentazione visionata Certificato Desti		Destinazione	urbanistica	
	DICHIARAZIONE DI RI	SPONDENZA UF	RBANISTICA		
Il sottoscritto GEOM MAUF qualità di esperto valutato presso l'Ufficio Tecnico Com	re Incaricato dal Tribuna	ale di Brescia, i	n funzione a	ila docume	ntazione visionata
p. 0220 / 0		CHIARA	,	in la presen	
☑ la REGOLARITÀ urbanis	stica dell' immobile.				
☐ la NON REGOLARITÀ u	rbanistica dell' immobile,	per le seguenti	motivazioni:		
Nel caso di accertata irregol					
□ No, perché					
□ Si					
1.3.2 Rispondenza cata	stale				
l mappali 761, 762 e 763 s 2009 n. 185056.1/2009.	ono derivanti dal fraziona	amento del maj	ppale 41 avv	enuto con t	ipo del 25 maggio
Il mappale originario 41 risu	ultava dall'impianto mecca	anografico del 0	4/09/1980.	JDIZI.	ARIE.it
Immobile identificato in ma	appa al Foglio	24	Quali	tà	Semin irrig
	Sezione		Classe	ė	3
	Particella	761	super	rficie	00.34.57
A CTT	Subalterno		R. do	minicale	€ 21,96
HOLL	porzione		R. agi	rario	€ 20,53

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

_					
×	∃a REGOLARITÀ	catastale	risnetto allo	stato attuale	e dell'immobile

🗆 🛮 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 22 maggio 2002 ai nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di ha acquistato dai sig.ri rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del foglio 24. ☑ Quota di proprietà 1/1 ☐ Usufrutto □ Nuda proprietà Condizioni limitanti ■ Servitù □ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami ☑ Libero Stato del possesso del bene alla data della valutazione ☐ Occupato da ☐ tipo di contratto soggetti diversi estremi registrazione dall'esecutato Registratí in data antecedente pignoramento dell'immobile ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile ☑ Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma il terreno è coltivato non dal proprietario.

LOTTO 6C - GHEDI - MAPPALE 762

1.1 Inquadramento	dell'immobile	GIUDIZIARIE.it
ANALISI DEL SEGMENTO	DI MERCATO	
Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
A CTT	Località	Villaggio Belvedere
HOIL	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - VIlla Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuz	tione Immobiliare n° 293 / 2012		
	Caratteristiche generali		Strada di lottizzazione
	Dimensione		129 mg
	Caratteri domanda e offer	rta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato		Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobil	iare	Recessione
1.2 Descrizione dell	'unità immobiliare oggetto di	i valutazione	
Descrizione sintetica dell'	immobile staggito		
Si presenta come parte	114		stacca ad est dalla traversa Terza Strada villaggio Belvedere.
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord	: fg. 24 part. 761
			: fg. 24 part. 42
			: fg. 24 part. 764, 765, 767, 766
			: fg. 24 part. 758, 759 e 760
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno e	
		☐ Diretto ir	loco 🗆 Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto	парра
		☐ Elaborate	o grafico (atto autorizzativo)
	A 0.T	☐ Elaborate	o grafico (generico)
	ASI	⊠ Visura ca	tastale
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Sup	erficie Esterna Lorda
	GIUDI	SIL - Sup	erficie Interna Lorda
		☐ SIN - Sup	erficie Interna Netta
Calcolo superfici di propr	ietà		
Superficie catastale			129,00 mq
1.3 Audit documen	tale e Due Diligence		
1.3.1 Legittimità edil	izia – urbanistica		
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urbanis	stico	Piano Governo del Territorio
	⊠ Zona urbanistica		zona "E – Agricola produttiva", sottoposti alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano delle Regole
	⊠ Data verifica urba	nistica	28/01/2013
	☑ Documentazione v	visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	PONDENZA U	RBANISTICA
II sottoscritto GEOM MA	AURIZIO FACONDO, iscritto al	l'Albo dei Ge	ometri della prov. Di Brescia al n.4323, in

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

		DICHI	ARA				
	la REGOLARITÀ urbanística dell'	immobile.					
X	🗵 – la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:						
	si presenta come strad	a di lottizzazione e r	on come terreno	agricolo	717 511 11		
Nel	caso di accertata irregolarità, spe	ecificare se le difforn	nità urbanistiche :	sono sanabili:	ZIARIE.IT		
	No, perché						
×	Si						
1.3.	2 Rispondenza catastale						
l ma	ppali 761, 762 e 7 <mark>63 sono</mark> deriva	nti dal frazionamen	to del mappale 41	. avvenuto con tipo	del 25 maggio		
200	9 n. 185056.1/20 <mark>09.</mark>						
I) m	appale originario 41 risultava dall	l'impianto meccano,	grafico del 04/09/	1980.			
lmn	nobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig		
		Sezione		Classe	3		
		Particella	762	superficie	00.01.29		
		Subalterno		R. dominicale	€ 0,82		
		porzione		R. agrario	€ 0,77		
Eler	ico documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica				
Dat	a verifica catastale	20/01/2013					
	DICE	HIARAZIONE DI RISF	ONDENZA CATAS	STALE			
qu	ottoscritto GEOM MAURIZIO FA alità di esperto valutatore incari esso l'Ufficio Tecnico Comunale d la REGOLARITÀ catastale rispe	icato dal Tribunale li Ghedi ed in base a DICHI	di Brescia, in fun qu <mark>anto ril</mark> evato in ARA	zione alla docume	ntazione visionata		
⊠	•			ilo por lo comuniti	metivazioni		
_	la NON REGOLARITÀ catastale in visura risulta semina	•		-			
	III visura risulta semina	ativo irriguo irra ano	stato attuale e IIII	rei essato dalla viac	mita comunale		
1.3.	3 Verifica della titolarità						
INC	UADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'					
	oli di provenienza						
	scrizione del 22 maggio 2002 ai n	ın. 22000/13841 rek	ativa a compraver	ndita in data 30 apr	rile 2002 n.57327 di		
	. Notaío Zichíchi con la quale il		ha acquistate				
		e [l'in	tera proprietà dei i	mappali 40 e 41 del		
rog	io 24.	☑ 6		HOIL			
		☑ Quota di propri	eta		ARIE.it		
٠.	II tout II to all	☐ Usufrutto		□ Nuda proprie:	ta vi—iii		
Cor	idizioni limitanti	□ \$ervitù		☐ Vincoli			
		□ Oneri		□ Pesí			
Λ	CTL	☐ Gravami					
	to del possesso <mark>del bene alla</mark> a della valutaz <mark>ion</mark> e	⊠ Libero _	_				
udl	a della valutatione	Occupato da	🗆 tipo di d	contratto			

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuz	ione Immobiliare n° 293 / 2012				
	soggetti diversi dall'esecutato	□R	emi registrazi egistrati in amento dell'ir	data	antecedente al
		_	istrati in data mobile	successiva	a al pignoramento
ιο πο 6D - GI	HEDI - MAPPALE	763			_
1.1 / Inquadramento	dell'immobile				
ANALISI DEL SEGMENTO	DI MERCATO				
Localizzazione 7 A	Provincia		Brescia		
OIUDIZIAN	Comune		Ghedi		
	Località		Villaggio Be	lvedere	
	Destinazione urbanistica	dell'immobile	Terreno agr		
	Caratteristiche generali		Seminativo	irriguo	
	Dimensione		24 mq		
	Caratteri domanda e offe	rta	Mercato lib	ero tra pri	vati
	Forma di mercato				listica: si tratta del nell'ambito di aste
	Fase del mercato immobi	liare	Recessione		
	A OT	_			
1.2 Descrizione dell'	'unità immobiliare oggetto d	i valutazione			
Descrizione sintetica dell'	immobile staggito	ZIARIF.			
-	erde adiacente alla nuova st tra l'insediamento produttivo				
Confini	secondo l'estratto mappa		fg. 24 part.		
			fg. 24 part.		
		Sud :	fg. 24 part.	764, 765,	767, 766
		Ovest	fg. 24 part.	758, 759 6	≥ 760
Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno ed	esterno	□ Solo	estern o
		☐ Diretto in	loco	☐ Colla	boratore
	■ Data del sopralluogo	10/05/2014			
	☑ Desunto graficam, da:	☐ Estratto m	парра		
		□ Elaborato	grafico (atto	autorizz at	ivo)
			grafico (gene	rico)	A DIE it
		🗷 Visura cat	astale	ובועי	AIRILIII
Criterio di misurazione		_	rficie Esterna		
			rficie Interna I		
A.OTE		☐ SIN - Supe	rficie Interna	Netta	
Calcolo superfici di propri	leta				
Superficie catastale	T 14				24,00 mc

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica ⊠ Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica Mappale 761, 762, 763 : zona "E –

Agricola produttiva", sottoposti alla normativa dell'art. 46 delle NTA del Piano

delle Regole

☑ Data verifica urbanistica 28/01/2013

☑ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

П	In REGOL	ARITÀ	urbanistica	dell'imm	ohilo

☐ Ia NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

si presenta come area verde e non come terreno agricolo

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

 No, perché 	
--------------------------------	--

⊠ 5i

1.3.Z Rispondenza catastale

I mappali 761, 762 e 763 sono derivanti dal frazionamento del mappale 41 avvenuto con tipo del 25 maggio 2009 n. 185056.1/2009.

Il mappale originario 41 risultava dall'impianto meccanografico dei 04/09/1980.

Immobile identificato In mappa al Foglio 24 Qualità Semin irrig

SezioneClasse3Particella763superficie00.00.24SubalternoR. dominicale€ 0,15porzioneR. agrario€ 0,14

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

	Ia REGOLARITÀ	catastale r	rispetto allo	stato a	attuale	dell'immobile
--	---------------	-------------	---------------	---------	---------	---------------

Ia NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dalla viabilità comunale



Geom, MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - VIlla Carcina (BS)
Cell. 339 1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione	Immobiliare n° 293 / 2012	
1.3.3 Verifica della titolari	ità	
INQUADRAMENTO DELLA TITO		
	DLANITA	A CTE
Titoli di provenienza	00 -: 22000/17841 relative o	as was producted in data 30 aprillo 2003 a 57337 di
rep. Notaio Zichichi con la qu	rale il sig.	compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di acquistato dai sig.ri
faalia 34	e(l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del
foglio 24.	☑ Quota di proprietà	1/1
	□ Usufrutto	
Condition Harles M.	□ Servitù	□ Nuda proprietà □ Vincoli
Condizioni limitanti		
A CTE	□ Oneri	□ Pesi
	☐ Gravamí	
Stato del possesso del bene a data della valutazione	· I I	
uata uella valutatione		☐ tipo di contratto
	dall'esecutato	☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente a pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
Cascina Solerino.	TOLENGO - MAI	siti a nord nel territorio di Gottolengo in localiti
1.1 Inquadramento del	l'immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI M	1ERCATO	
Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Gottolengo
	Località	Cascina Solerino
	Destinazione urbanistica dell'imr	nobile Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	380 mg
Caratteri domanda e offerta		Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione
A CTE		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@fibero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare n° 293 / 2012				
1.2 Descrizione dell'un	ità immobiliare oggetto d	li valutazione		
Descrizione sintetica dell'imi	mobile staggito			OTE
Il lotto di forma rettangolare altri mappali di proprietà e n	-			testo recintato, in <mark>tercl</mark> uso tra
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord	: fg. 6 part.	29UDIZIARIE.IT
		Est	: fg. 6 part. 3	29
		Sud	; fg. 6 part. 3	23 e mappale non numerato
		Ovest	; fg. 6 part.	22
Consistenza	□ Rilievo	□ Interno e	d esterno	☐ Salo esterno
A OTE		☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore
ASIL	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014		
	Desunto graficam, da:	☐ Estratto mappa		
OIODIZIAKIL	.111	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)		
		□ Elaborato	grafico (gene	erico)
		⊠ Visura ca	tastale	
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Sup	erficie Esterna	a Lorda
		☐ SIL - Supe	erficie Interna	Lorda
		🗆 SIN - Sup	erfi c ie Intern a	a Netta
Calcolo superfici di proprietà	ń			
Superficie catastale				380,00 mq
	ACT			
1.3 Audit documentale				
1.3.1 Legittimità edilizia Situazione urbanistica	 urbanistica Strumento urbani 	ZARIE.	Piano Gover	no del Territorio
	☑ Zona urbanistica		tutela degli a ambientale e	le di rispetto dell'abitato e di ambiti di valore paesaggistico ed ecologico", sottoposto alla ell'art. 36 delle NTA del Piano
	☑ Data verifica urba	nistica	22/01/2013	
	☑ Documentazione visionata		Certificato Destinazione Urbanistica	
Limitazioni urbanistiche	⊠ Vincoli urbanistici		Edificazione riservata ai soggetti (IAP o impresa agricola) e per gli interventi in funzione della conduzione del fondo ex art. 60 LR 12/200S	
	☑ Vincoli ambientali paesaggistici	e	Zone in classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni	
	DICHIARAZIONE DI RISI	PONDENZA UI	RBANISTICA	
	re incaricato dal Tribunale nunale di Gottolengo ed in DICI	e di Brescia, i	n funzione al	prov. Di Brescia al n.4323, in la documentazione visionata pco, con la presente

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobi	liare n° 293 / 2012					
☐ la NON REGOLARITÀ urbanisti	ca dell' immobile, per le s	eguenti motivazioni:				
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le difformità	urbanistiche sono sanabili:				
☐ No, perché	☐ Si	Λ CT				
ASIE :						
1.3.2 Rispondenza catastale						
Il mappale 36 è derivato dal fraziona	mento n.486 del mappale	e 22 in atti dal 31/08/1990.				
Il mappale originario 22 risultava dal	l'impianto meccanografic	to del 03/11/1971.				
Immobile identificato in mappa al	Foglio 6	Qualità	Semin irrig			
A OTE	Sezione	Classe	1			
ASIL	Particella 36	Sperficie	00.03.80			
	Subalterno	R. dominicale	€ 3,34			
GIUDIZIAREII	Porzione	R. agrario	€ 3,93			
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -Visur	a storica				
Data verifica catastale	21/01/2013					
DIC	HIARAZIONE DI RISPOND	DENZA CATASTALE				
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	icato dal Tribunale di Br	escia, in funzione alla docume	ntazione visionata			
	DICHIARA					
☐ la REGOLARITÀ catastale rispe	tto allo stato attuale dell'	'immobile				
🗵 🛮 la NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato attual	e dell'immobile per le seguenti	motivazioni:			
in visura risulta semin	ativo irriguo ma allo stato	attuale è un piazzale in ghiaie	tto.			
1.3.3 Verifica della titolarità	GIUDIZIA	RIE.it				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'					
Titoli di provenienza						
Trascrizione del 14 gennaio 2003 ai nn. 2389/1676 relativa a compravendita in data 18 dicembre 2002 n.62042/7331 di rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. ha acquistato dalla sig.ra l'intera proprietà dei mappali 36 e 23 del foglio 6.						
	🗵 Quota di proprietà	1/1				
	☐ Usufrutto	☐ Nuda propriet	tà			
Condizioni limitanti	□ Servitù	☐ Vincoli				
	☐ Oneri	☐ Pesi				
	☐ Gravami	A CTF	9.			
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero	AOIE				
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto	ARIF it			
	soggetti diversi dall'esecutato	🗋 estremi registrazione	W. CILIII			
	Tall appropriate	☐ Registrati in data	antecedente al			
		pignoramento dell'immobile				
Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile						

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 7B - GOTTOLENGO - MAPPALE 23

1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Gottolengo Località Cascina Solerino Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Caratteristiche generali Seminativo irriguo Dimensione 105 mg Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Fase del mercato immobiliare Recessione Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 1.2 Descrizione sintetica dell'immobile staggito Il lotto di forma rettangolare con conformazione pianeggiante, inserito in un contesto recintato, intercluso tra altri mappali di proprietà e non, raggiungibili dalla strada vicinale Solerino di Sotto. Confini secondo l'estratto mappa: Nord: fg. 6 part. 36 Est: fg. 6 part. non numerata Sud: fg. 6 part, 108 Ovest: part. 53 di altro foglio Consistenza ☐ Rilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Collaboratore ☐ Diretto in loco ☑ Data del sopralluogo 10/05/2014 ☑ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☑ Visura catastale Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta Calcolo superfici di proprietà Superficie catastale 105,00 mg 1.3 Audit documentale e Due Diligence 1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio ☑ Zona urbanistica "Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

ambientale ed ecologico", sottoposto alla

normativa dell'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole 図 Data verifica urbanistica 22/01/2013 ☑ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica ⊠ Vincoli urbanistici Edificazione riservata ai soggetti (IAP o Limitazioni urbanistiche impresa agricola) e per gli interventi infunzione della conduzione del fondo exart. 60 LR 12/2005 ⊠ Vincoli ambientali e Zone in classe 3 - fattibilità con paesaggistici consistenti limitazioni DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente **DICHIARA** la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile. la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni: Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili: No, perché ___ □ Si 1.3.2 Rispondenza catastale || mappale 23 è derivato dalla variazione d'ufficio del 15/07/2002 n.3004.1/2002 Mod.26 n.265192/02. L'identificazione precedente era Fabb. Rurale dall'impianto meccanografico del 03/11/1971. Immobile identificato in mappa al Foglio Qualità **FU D ACCERT** Sezione Classe Particella 23 Superficie 00.01.05 R. dominicale R. agrario Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica Data verifica catastale 21/01/2013 **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE** Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente DICHIARA la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: particella FU D ACCERTAMENTO Verifica della titolarità 1.3.3 INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Geom. MAURIZIO FACONDO – Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (B5)

Cell. 339.1427270 – E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Trascrizione del 14 gennaio 2003 ai nn. 2389/1676 relativa a compravendita in data 18 dicembre 2002

Titoli di provenienza

	Immobiliare n° 293 / 2012	
n.62042/7331 di rep. Notaio	Zichichi con la quale il sig. nappali 36 e 23 del foglio 6.	ha acquistato dalla sig.ra
	☑ Quota di proprietà	1/1 A CTE
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Servitù	UDIZIARIE.i
	□ Oneri	□ Pesi
	☐ Gravami	1 1 631
**** dal dal france		
Stato del possesso del bene a data della valutazione		The state of the s
Tayla della Valletariona	□ Occupato da soggetti diversi	☐ tipo di contratto
A CTE	dall'esecutato	□ estremi registrazione
A3IE		☐ Registrati in data antecedente a
	i i t	pignoramento dell'immobile
OIODIZIARIL	-411	☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
		den mimobile
	OLENGO	13
LOTTO 8 - GOII	'OLENGO - MAP	PALE 13
.1 Inquadramento dell	 l'immobile	
NALISI DEL SEGMENTO DI M		
	Provincia	Brescia
	Comune	Gottolengo
		-
	Località A CTI	Cascina Idrovolante
	Località Destinazione urbanistica dell'in	Cascina Idrovolante nmobile Terreno agricolo
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali	Cascina Idrovolante mmobile Terreno agricolo Seminativo irriguo
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione	Cascina Idrovolante nmobile Terreno agricolo
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali	Cascina Idrovolante mmobile Terreno agricolo Seminativo irriguo
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione	Cascina Idrovolante nmobile Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta	Cascina Idrovolante nmobile Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione
1.2 Descrizione dell'uni	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione
1.2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valunobile staggito	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione
1,2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu mobile staggito ualmente non coltivato, sito ac	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di asti giudiziarie Recessione Itazione
1,2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ialmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrovione S.P. 11 ed ha una forma	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di asti giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell rolante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione planeggiante co
1.2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro.	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell'olante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co II terreno, avendo la quota del piano inferiore i
Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro. ti periodi dell'anno può trasfor	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell colante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co Il terreno, avendo la quota del piano inferiore a marsi in una formazione paludosa.
Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro.	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell' colante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co Il terreno, avendo la quota del piano inferiore a
1,2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro. ti periodi dell'anno può trasfor	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell colante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co Il terreno, avendo la quota del piano inferiore a marsi in una formazione paludosa.
1,2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro. ti periodi dell'anno può trasfor	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell'olante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co II terreno, avendo la quota del piano inferiore a marsi in una formazione paludosa. Nord: part. 88, 121, 92, 93 di altro foglio
1,2 Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro. ti periodi dell'anno può trasfor	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell colante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna che trapezoidale con conformazione pianeggiante co Il terreno, avendo la quota del piano inferiore a marsi in una formazione paludosa. Nord: part. 88, 121, 92, 93 di altro foglio Est: fg. 16 part. 14
Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina Confini	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu nobile staggito valmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma ii su quasi tutto il perimetro. ti periodi dell'anno può trasfor secondo l'estratto mappa:	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell'olante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co II terreno, avendo la quota del piano inferiore a marsi in una formazione paludosa. Nord: part. 88, 121, 92, 93 di altro foglio Est: fg. 16 part. 14 Sud: fg. 16 part. 16, 17, 18, 21
Descrizione dell'uni Descrizione sintetica dell'imn Terreno ad uso agricolo, attu strada S.P. 11, nelle immediat si stacca a nord dalla via Pav piantumazioni e canali irrigu terreni limitrofi, in determina Confini	Località Destinazione urbanistica dell'in Caratteristiche generali Dimensione Caratteri domanda e offerta Forma di mercato Fase del mercato immobiliare ità immobiliare oggetto di valu mobile staggito ualmente non coltivato, sito ac te vicinanze della cascina Idrov vone S.P. 11 ed ha una forma il su quasi tutto il perimetro. ti periodi dell'anno può trasfor secondo l'estratto mappa:	Cascina Idrovolante Terreno agricolo Seminativo irriguo 6.880 mq Mercato libero tra privati Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Recessione I ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord dell colante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna ch trapezoidale con conformazione pianeggiante co Il terreno, avendo la quota del piano inferiore a marsi in una formazione paludosa. Nord: part. 88, 121, 92, 93 di altro foglio Est: fg. 16 part. 14 Sud: fg. 16 part. 16, 17, 18, 21 Ovest: part. 88, 100, 101, 102 di altro foglio

Rapporto di valutazione - Esecuzio	one Immobiliare n° 293 / 2012			
	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014	4	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto	mappa	
		☐ Elaborat	o grafico (atto autoriza	zativo)
		□ Elaborat	o grafico (generico)	
		⊠ Visura ca	atastale 🕳 📗	DIZIARIE.it
Criterio di misurazione		🗵 SEL - Sup	perficie Esterna Lorda	
		☐ S L - Sup	erficie Interna Lorda	
		SIN - Sup	perficie Interna Netta	
Calcolo superfici di proprie	età			
Superficie catastale				6.880,00 mq
ASIL				
	⊒ i+			
1.3 Audit documenta	ale e Due Diligence			
1.3.1 Legittímità ediliz	ia – urbanistica			
Situazione urbanistica		stico	Piano Governo del T	erritorio
	🗵 Zona urbanistica		"Aree agricole produ	
			alla normativa dell'a Piano delle Regole	irt. 35 delle NTA dei
	⊠ Data verifica urba	nistica	22/01/2013	
	☑ Documentazione	visionata	Certificato Destinazi	one Urbanistica
Limitazioni urbanistiche	ni urbanistiche 🗵 Vincoli urbanistici		Edificazione riservat	a ai soggetti (IAP o
			impresa agricola) e p	oer gli interventi in
			funzione della condo art. 60 LR 12/2005	Izione del fondo ex
	⊠ Vincoli ambiental		Zone in classe 3 – fa	ttibilità con
	paesaggistici		consistenti limitazio	
		ΙΔρΙΕ	it	
	DICHIARAZIONE DI RIS	PONDENZA L	JRBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAI	JRIZIO FACONDO, iscritto a	Il'Albo dei Ge	eometri della prov. Di	Brescia al n.4323, in
	ore incaricato dal Tribunal	-		
presso l'Officio Fechico Co	omunale di Gottolengo ed in		to rilevato in loco, con	a presente
☑ la REGOLARITÀ urba	סוכ nistica dell' immobile.	HIARA		
			Al manath and note	
	urbanistica dell' immobile,	. –		
No, perché	solarità, specificare se le diff	ormita urban	iistiche sono sanabili:	
Si				
3,			A OTI	
1.3.2 Rispondenza cat	astale		ASII	- 8
•	eccanografico del 03/11/19	71		ΙΔDIE it
Immobile identificato in m	-	16	Qualità	5emin irrig
	5ezione		Classe	1
	Particella	13	Superficie	00.68.80
A OTE -	Subalterno		R. dominicale	
451F	Porzione		R. agrario	€71,06
	11		_	

Rapporto di valutazione - Esecuzione Imm	obiliare n° 293 / 2012	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -Visura storica 21/01/2013	a a
Data vernica catastaic	21/01/2015	Δ STE %
C	OICHIARAZIONE DI RISPONDENZA C	ATASTALE
qualità di esperto valutatore ind		ometri della prov. Di Brescia al n.4323, in n funzione alla documentazione visionata rilevato in loco, con la presente
	DICHIARA	,
☑ la REGOLARITÀ catastale ris	petto allo stato attuale dell'immobi	le
la NON REGOLARITÀ catasta	le risp etto allo stato attuale dell'im	mobile per le seguenti motivazioni:
INQUADRAMENTO DELLA TITOLA	ARITA'	
Titoli di provenienza		
·	hi con la quale il sig.	ompravendita in data 16 giugno 2004 n. ha acquistato dalla sig.ra
	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ U sufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	☐ 5ervitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	soggetti diversi est dall'esecutato	o di contratto remi registrazione Registrati in data antecedente al pramento dell'immobile
	□ Re	gistrati in data successiva al pignoramento mmobile
LOTTO 9 - BRESCI	A - MAPPALE 330 S	сив 27
ANALISI DEL SEGMENTO DI MER		
	vincia	Brescia
	nune alità	Brescia IDZIARIE.IT
Des	tinazione urbanistica dell'immobile	Autorimessa
Ind	irizzo	Via Massimo D'Azeglio n.50
Car	atteristiche generali	Autorimessa al piano seminterrato
ASI - Din	nensione unità	Piccolo box
CILIDIZIA DIE if ^{Car}	atteri domanda e offerta	mercato libero tra privati

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339 1427270 - E,Mail facondo.maurizio@ijbero.it - E,Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto	di valutazione - Esecuzione Immobiliare n° 293 / 2012	
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione S E S GIUDIZIARIE.it
1.2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Autorimessa singola è posta al piano seminterrato all'interno di un edificio condominiale denominato "Condominio Montello", situato nel quartiere Sant'Eustacchio nell'isolato compreso tra via Pasubio, via Massimo d'Azeglio, via Valle e via Montello. L'accesso carraio avviene da via Massimo d'Azeglio, dal quale tramite una rampa si accede al cortile comune interno all'isolato (mappale 16). La struttura è in muratura intonacata, presenta una basculante in ferro preverniciato, ha una dimensione interna di m.2,80x3,70 ed un'altezza di m.2,40. Visto la dimensione ridotta e la dislocazione nel cortile, il box è limitato all'utilizzo per piccoli mezzi. Nel complesso l'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un intervento di manutenzione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	: Nord : Via Montelle	0
		Est: fg. 89 part.	16 cortile comune
		Sud: fg. 89 part. 3	333
		Ovest: Via M. D'Aze	eglio
Consistenza	☑ Rilievo	☐ Interno ed esterno	⊠ Solo esterno
		☑ Diretto in loco	□ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014	∑ Solo esterno
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa e sched	a catastale
		🗆 Elaborato grafico (atto a	autorizzativo)
		☐ Elaborato grafico (gener	rico)
Criterio di misurazione	ASII	SEL - Superficie Esterna	Lorda
	GIUDI7	SIL Superficie Interna l	.orda
	010012	☐ S1N - Superficie Interna	Netta
Calcolo superfici di propri	età		
Superficie principale	Autorimes	ssa	12,00 mg
Superfici secondarie			· ·
		Superficie comme	rciale: 12,00 mo

1.3	Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edifizia – urbanistica

Anno do costruzione / ricostruzione totale 🗵 fabbricato anteriore al 01-09-1967

☐ fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati A seguito di interrogazione all'ufficio protocollo del Comune di Brescia non è

stata reperita la pratica edilizia di edificazione del fabbricato e la relativa agibilità in quanto anteriore al 01/09/1967 e successivamente non risultano

eseguite opere che richiedessero titoli abilitativi.

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica Ambito della città di più recente

formazione – tessuto a prevalente destinazione residenziale, sottoposto alla normativa dell' art. 62,a delle NTA del

Georn. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobil	iare n° 293 / 2012			
			Piano delle Regole	
☑.	Data verifica urbani	istica	04/02/2013	
×	Documentazione vi	sionata	Certificato Destinazion	e Urbanistica
DICHI	ARAZIONE DI RISPO	ONDENZA L	JRBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribunale	di Brescia,	in funzione alla docume	entazione visionata
	DICH	IARA		
☑ Ia REGOLARITÀ edilizio - urban	istica della costruzio	one e la con	nformità ai titoli abilitativi	edilizi citati.
☐ la NON REGOLA <mark>RIT</mark> À edilizio - u per le seguenti <mark>mo</mark> tivazioni:	urbanistica della cos	struzione e	le difformità ai titoli abilit	ativi edilizi citati,
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le diffo	rmità urban	istiche sono sanabili:	
□ No, perché		Si		
1.3.2 Rispondenza catastale				
Al catasto terreni il mappale 330 risu	ilta Ente Urbano dal	ll'impianto i	meccanografico del 15/00	1/1976.
Al catasto fabbricati il mappale 330 s				
del 23/04/2007 n. 69273.25/2007 pr			ione di lacitimati la	meanieme mappe
Immobìle identificato in mappa al	Foglio	89	Categoria	C/6
	Sezione	NCT	Classe	7
	Particella	330	Consistenza	13 mg
	Subalterno	27	Rendita	€ 69,15
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura sto	rica - Scheda catastale	
Data verifica catastale	21/01/2013	7 FILE	11.	
para vermea estavare	GIUDIZI	ARIE.	IT	
DICE	HIARAZIONE DI RISI	PONDENZA	CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC				ressia al n.4222 in
qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribunale	di Brescia,	in funzione alla docum	entazione visionata
	DICH	IARA		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attuale	dell'immol	oile	
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale r	rispetto allo stato at	ttuale dell'i	mmobile per le seguenti r	motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'			
Titoli di provenienza			^ OTE	
Trascrizione del 20 agosto 2003 ai n	n 41333/25088 rel	lativa a dec	reto di trasferimento imp	mobiliare in data 26
settembre 2001 n. 5154 di rep. Trib proprietà del mappale 3839 sub. 27	ounale di Brescia co	n il quale i	sig.	ha acquisito l'intera
	🗵 Quota di propr	ietà	1/1	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda proprie	tà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù		☐ Vincoli	
A CTE	☐ Oneri		□ Pesi	
A) E it	☐ Gravami		_ : •••	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - **Vill**a Carcina (B\$)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

State	del p	ossesso	del	bene	alla
data	della	valutazi	one		

X	Libero	

🗆 Occupato da
soggetti diversi
dall'esecutato

lipo di contratt		tipo	di	contratte
------------------	--	------	----	-----------

estre	mi r	egis	tra	zio	ne
		-0.5		7,-	М-

data	antecedent

□ veRiation		111	uata
ignoramento	dell	'imm	obile

☐ Registrati in	data successiva	al pignor	amento

dell'immobile

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 1.4

Essendo l'immobile all'interno di un condominio, vi è l'onere delle spese condominiali ed il rispetto del Regolamento Condominiale. Come da segnalazione dell'Amministratore condominiale, le spese annue medie ammontano a €.60 e ci sono delle spese arretrate di circa €.410. Si precisa che le spese condominiali sono ripartite in base ai millesimi di proprietà e all'immobile in oggetto spetta la quota di 2/1000.

LOTTO 10 costituito da 10A - 10B - 10C - 10D

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni ad uso agricolo siti a nord nel territorio di Ghedi, quasi sul confine est con il comune di Castenedolo, nelle vicinanze della zona Fienil Nuovo e raggiungibili dalla strada vicinale Cascina Papa che si stacca dalla strada Borgosatollo. Nella stato di fatto, a causa di frazionamento per la costruzione del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari, troviamo quattro mappali, di cui due coltivati, uno a nord (Mappale 288) ed uno a sud (Mappale 290) del raccordo, e due (Mappali 385 e 386) occupati dal raccordo con la rispettiva fascia di rispetto. Un tempo erano un unico lotto di forma rettangolare in direzione nord-sud.

LOTTO 10A - GHEDI MAPPALE 288

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

Brescia

Comune

Ghedi

Località

nelle vicinanze Fieni| Nuovo

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terreno agricolo

Caratteristiche generali

Seminativo irriguo

Dimensione

1.473,00

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

Fase del mercato immobiliare

giudiziarie Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato, sito a nord del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari.

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail (acondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecu	zione immobiliare n° 293 / 2012	
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord : fg. 1 part. 286
Commi	secondo i estracto mappa	Est: strada comunale
		Sud: part. 326 - raccordo autostradale
•	□ p:::	Ovest: capezzagna
Consistenza	□ Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
	⊠ B-+ 1-1	☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa
		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
ASTE	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	☐ Elaborato grafico (generico)
	IL :T	☑ Visura catastale
Criterio di misurazione	RIE.IT	SEL - Superficie Esterna Lorda □ Superficie Esterna Lorda
		SIL - Superficie Interna Lorda
		☐ S1N - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di propri	ieta	
Superficie catastale		1.473,00 mq
4 15 1		
	tale e Due Diligence	
	zia urbanistica	No. of Care and Ad Tarabanda
Situazione urbanistica	Strumento urbani	•
	■ Zona urbanistica	zona "E – Agricola produttiva strategica" all'interno della zona fasce di rispetto e
	TO A	arretramento all'edificazione, sottoposto
	AOI	alla normativa degli art. 14 e 46 delle NTA
	_ GUD	ZAR E del Piano delle Regole
	⊠ Data verifica urba	
	☑ Documentazione v	visionata Certificato Destinazione Urbanistica
	DICHIADAZIONE DI BISI	PONDENZA URBANISTICA
Il sottossitto GEOM MA		l'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in
	•	e di Brescia, in funzione alla documentazione visionata
presso l'Ufficio Tecnico Co	omunale di Sabbio Chiese ed i	n base a quanto rilevato in loco, con la presente
	DIC	HIARA
Ia REGOLARITÀ urba	inistica dell' immobile.	
☐ la NON REG O LARITÀ	urbanistica dell' immobile, p	er le seguenti motivazioni:
Nel caso di accertata irreg	golarità, specificare se le diffo	rmità urbanistiche sono sanabili:
□ No, perché		l si
		GIUDIZIARIE.it
1.3.2 Rispondenza ca		
17/02/2010 n. 526S0.1/2	010, il quale ha prodotto inol	
03/08/2011 n. 30849 <mark>6.1</mark> /	2011.	nto del mappale 289 avvenuto con tipo mappale del
Il mappale originario 28 r	isultava dall'impianto meccar	ografico del 04/09/1980.
PINTITIO	<u> </u>	

Immobile identificato in mappa al	Foglio 1		Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella 28	8	superficie	00.14.73
	Subalterno		R. dominicale	€ 9,89
	porzione		R. agrario	7€.8,75 F i†
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Vis	ura storica	"GIODI	
Data verifica catastale	20/01/2013			
DIC	HIARAZIONE DI RISPON	IDENZA CATAS	TALE	
II sottoscritto GEOM MAURIZIO FAI qualità di esperto val <mark>utatore inca</mark> ri presso l'Ufficio Tecni <mark>co C</mark> omunale di	cato dal Tribunale di	Brescia, in fun se a quanto rile	zione alla docum	entazione visionata
Ia REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attuale de	l'immobile		
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale			le, per le seguenti	motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'			
Titoli di provenienza				
Trascrizione del Z1 agosto 2003 ai febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunal di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 da	le di Brescia con il qual al sig.	e è stata trasfe		immobiliare del 14 la quota
	☑ Quota di proprietà		1/3	
	☐ Usufrutto		□ Nuda proprie	tà
Condizioni limitanti	□ Servitù	9	☐ Vincoli	
	Oneri	BIL IT	☐ Pesi	
	□ Gravami	KIE'II		
Stato del possesso del bene alla	⊠ libero			
data della valutazione	☐ Occupato da	□ tipo di c	ontratto	
	soggetti diversi dall'esecutato	□ estremi	registrazione	
		☐ Regis		antecedente a
		pignorame	nto dell'immobile	
		. •	ti in data successi	va al pignoramento
	☑ Non sono presen coltivato non dal com	☐ Registra dell'immot ti contratti di	ti in data successi oile	
		☐ Registra dell'immot ti contratti di	ti in data successi oile	
ιοπο 10B - GHED	coltivato non dal com	☐ Registra dell'immol ti contratti di proprietario.	ti in data successi oile	
	coltivato non dal com	☐ Registra dell'immol ti contratti di proprietario.	ti in data successi oile	
1.1 Inquadramento dell'immo	coltivato non dal com MAPPALE	☐ Registra dell'immol ti contratti di proprietario.	ti in data successi oile	
	coltivato non dal com MAPPALE obile	Registra dell'immolti contratti di proprietario.	ti in data successi oile	

Località nelle vicinanze Fienil Nuovo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Seminativo irriguo Caratteristiche generali Dimensione 5.858,00 ma Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privat Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Fase del mercato immobiliare Recessione Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Descrizione sintetica dell'immobile staggito Terreno occupato dal nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari compreso la rispettiva fascia di rispetto. Si precisa che il terreno è stato espropriato per pubblica utilità, ma a tutt'oggi è stato effettuato il solo passaggio di proprietà della quota di 2/3 e non per la quota in oggetto di 1/3 e quindi l'esecutato non ha ancora ricevuto l'indennità d'esproprio. Confini Nord: fg. 1 part. 326 secondo l'estratto mappa: Est: strada comunale 5ud: fg. 1 part. 290 Ovest: capezzagna e raccordo autostradale Consistenza ☐ Rilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Diretto in loco □ Collaboratore ☑ Data del sopralluogo 10/05/2014 ■ Desunto graficam. da: ■ Estratto mappa Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☑ Visura catastale Criterio di misurazione ■ 5EL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta Calcolo superfici di proprietà Superficie catastale 5.858,00 mg 1,3 Audit documentale e Due Diligence Legittimità edilizia - urbanistica Piano Governo del Territorio Situazione urbanistica ■ Strumento urbanistico ☑ Zona urbanistica parte in area destinata a strada, parte in zona "E – Agricola produttiva strategica" all'interno della zona fasce di rispetto e arretramento all'edificazione, sottoposto alla normativa degli art, 14 e 46 delle NTA del Piano delle Regole ☑ Data verifica urbanistica 28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica ☑ Documentazione visionata

DICHE	ARAZIONE DI RIS	PONDENZA L	JRBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente				
		HIARA	GIUD	IZIARIE.it
☑ la REGOLARITÀ urbanistica dell'				
☐ Ia NON REGOLARITÀ urbanistica		_		
Nel caso di accertata irregolarità, spe	cificare se le diffo	rmità urbani	stiche sono sanabili:	
□ No, perché] Si		
1.3.2 Rispondenza catastale I mappali 288 e 290 sono derivanti dal frazionamento del mappale 28 avvenuto con tipo mappale del 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quale ha prodotto inoltre il mappale 289.				
i mappali 325 e 326 sono derivan 03/08/2011 n. 308496.1/2011.	-			n tipo mappale del
Il mappale originario 28 risultava dall	'impianto meccar	nografico del	04/09/1980.	
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	5emin irrig
	5ezione		Classe	3
	Particella	325	superficie	00.58.58
	5ubalterno		R. dominicale	€ 39,33
	porzione		R. agrario	€ 34,79
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura sto	rica	
Data verifica catastale	20/01/2013			
DICH	HARAZIONE DI RI	SPONDENZA	CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribunal	e di Brescia,	in funzione alla docum	entazione visionata
	DIC	HIARA		
☐ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attua	le dell'immol	oile	
☑ la NON REGOLARITÀ catastale r	ispetto allo stato	attuale dell'ii	mmobile per le seguenti i	motivazioni:
in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dal raccordo autostradale				
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARIT	Γ Α ′			
Titoli di provenienza				
Trascrizione del 21 agosto 2003 ai febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunale di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 da	e di B <u>rescia con il</u>			immobiliare del 14
	⊠ Quota di prop	rietà	1/3	ΔDIF it
	☐ U sufrutto		□ Nuda proprie	tà
Condizioni limitanti	□ Servitù		☐ Vincoli	
	□ Oneri		☐ Pesi	
A OTE	□ Gravami			
ASIL	⊠ Oggetto di esp	proprio		
			069 - Villa Carcina (BS) Il Cert. maurizio facondo@geo	pec.it

Stato del possesso del bene data della valutazione	□ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto ☐ estremi registrazione ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile accordo autostradale	
LOTTO 10С - G	HEDI - MAPPAL	326	
OIODIZIARIL			
1.1 Inquadramento d			
ANALISI DEL SEGMENTO DI Localizzazione	Provincia	Barraia	
Localizzazione	Comune	Brescia Ghedi	
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo	
	Destinazione urbanística d		
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo	
	Dimensione	149,00 m q	
	Caratteri domanda e offer	ta Mercato libero tra privati	
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del	
	Λ QTI	"mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie	
	Fase del mercato immobil		
	GIUUZ	ARIE.IT	
1.2 Descrizione dell'u	nità immobiliare oggetto di	i valutazione	
Descrizione sintetica dell'in	nmobile staggito		
Terreno occupato dalla fascia di rispetto del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari e dal canale d'irrigazione. Si precisa che il terreno è stato espropriato per pubblica utilità, ma a tutt'oggi è stato effettuato il solo passaggio di proprietà della quota di 2/3 e non per la quota in oggetto di 1/3 e quindi l'esecutato non ha ancora ricevuto l'indennità d'esproprio.			
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord: fg. 1 part. 288	
		Est: strada comunale	
		Sud: raccordo autostradale	
		Ovest: capezzagna	
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Collaboratore	
	☑ Data del sopralluogo	10/05/2014	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa	
A OTE		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
ASIL		☐ Elaborato grafico (generico)	
		∀isura catastale	

Geom, MAURIZIO FACONDO - Vía Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mall facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

Criterio di misurazione	⊠ SEL - Superficie Esterna Lorda		
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda		
	☐ SIN - S	uperficie Interna Netta	- Si
Calcolo superfici di proprietà			J-ZIA BIE H
Superficie catastale	Uso agricolo	Mappale 290	149,00 mg
1.3 Audit documentale e Due I			
1.3.1 Legittimità edilizia – urban	istica Strumento urbanistico	Piano Governo del Terr	itario
ASTE GIUDIZIARIE.it	Zona urb a nistica	area destinata a strad zona fasce di rispett all'edificazione, sottop dell'art. 14 delle NTA Regole	o e arretramento osto alla normativa
\boxtimes	Data verifica urbanistica	28/01/2013	
□	Documentazione visionata	Certificato Destinazion	e Urbanistica
<u>a</u>			
	cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a q	Geometri della prov. Di Br a, in funzione alla docume	entazione visionata
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a q DICHIARA ' immobile. a dell' immobile, per le segue	Geometri della prov. Di Br a, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni:	entazione visionata
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAG qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell'	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a q DICHIARA ' immobile. a dell' immobile, per le segue	Geometri della prov. Di Br a, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni:	entazione visionata
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a q DICHIARA 'immobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba	Geometri della prov. Di Br a, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni:	entazione visionata
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a q DICHIARA ' immobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili:	entazione visionata a presente
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché 1.3.2 Rispondenza catastale I mappali 288 e 290 sono derivar	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a q DICHIARA ' immobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289.	entazione visionata a presente tipo mappale del
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAG qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché Imappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificatione del l'immobile. a dell'immobile, per le segue ecificare se le difformità urba secificare se le difformità urba la	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289. mappale 289 avvenuto con ale 289.	entazione visionata a presente tipo mappale del
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché I mappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar 03/08/2011 n. 308496.1/2011.	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificatione del l'immobile. a dell'immobile, per le segue ecificare se le difformità urba secificare se le difformità urba la	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289. mappale 289 avvenuto con ale 289.	entazione visionata a presente tipo mappale del
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché No, perché I mappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar 03/08/2011 n. 308496.1/2011. Il mappale originario 28 risultava dal	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificate del mobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba enti dal frazionamento del me ha prodotto inoltre il mappiati dal frazionamento del moli da	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289. pappale 289 avvenuto con el 04/09/1980.	entazione visionata a presente tipo mappale de n tipo mappale del
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché No, perché I mappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar 03/08/2011 n. 308496.1/2011. Il mappale originario 28 risultava dal	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificate dell' immobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba enti dal frazionamento del menti dal frazionament	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289. nappale 289 avvenuto con el 04/09/1980. Qualità Classe superficie	tipo mappale del tipo mappale del tipo mappale del Semin irrig 3 00.01.49
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché No, perché I mappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar 03/08/2011 n. 308496.1/2011. Il mappale originario 28 risultava dal	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificate del mobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba enti dal frazionamento del me ha prodotto inoltre il mappini dal frazionamento del mil'impianto meccanografico di Foglio 1 Sezione	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con li enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289. nappale 289 avvenuto con el 04/09/1980. Qualità Classe superficie R. dominicale	tipo mappale del tipo mappale del tipo mappale del Seminirrig 3
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché No, perché I mappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar 03/08/2011 n. 308496.1/2011. Il mappale originario 28 risultava dal	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificate dell' immobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba enti dal frazionamento del menti dal frazionament	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: mappale 28 avvenuto con ale 289. nappale 289 avvenuto con el 04/09/1980. Qualità Classe superficie	tipo mappale del tipo mappale del tipo mappale del Seminirrig 3 00.01.49
DICHI Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, spe No, perché No, perché I mappali 288 e 290 sono derivar 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quali I mappali 325 e 326 sono derivar 03/08/2011 n. 308496.1/2011. Il mappale originario 28 risultava dal	CONDO, iscritto all'Albo dei cato dal Tribunale di Bresci Sabbio Chiese ed in base a qualificate del mobile. a dell' immobile, per le segue ecificare se le difformità urba el mobile dal frazionamento del mobile dal fra	Geometri della prov. Di Bra, in funzione alla docume uanto rilevato in loco, con la enti motivazioni: nistiche sono sanabili: nappale 28 avvenuto con ale 289. nappale 289 avvenuto con el 04/09/1980. Qualità Classe superficie R. dominicale R. agrario	tipo mappale del tipo mappale del tipo mappale del Semin irrig 3 00.01.49 € 1,00

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

	DICHIARA		
☐ Ia REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile			
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per le seguenti motivazioni:			
		GIUDIZIARIE.it	
1.3.3 Verifica della titolar	rità		
INQUADRAMENTO DELLA TIT	OLARITA'		
Titoli di provenienza			
Trascrizione del 21 agosto 20	ribunale di B <u>rescia con il q</u> uale è st	a decreto di trasferimento immobiliare del 14 tata trasferita al sig.	
	🗕 🔛 🗵 Quota di proprietà	1/3	
GIUDIZIARIE	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	☐ Servitù	☐ Vincoli	
	□ Oneri	☐ Pesi	
	☐ Gravami		
	☑ Oggetto di esproprio		
Stato del possesso del bene a	illa 🗆 libero		
data della valutazione	☐ Occupato da [☐ tipo di contratto	
	soggetti diversi	□ estremi registrazione	
	dall'esecutato	_	
	_	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
	[Registrati in data successiva al pignoramento	
		dell'immobile	
	○ Occupato dal raccordo	autostradale	
	GIUDIZIAF	₹IE.IT	
LOTTO 10D - GL	IEDI - MAPPALE 29	0	
10110 100 - 01	WAPPALE 23	<u> </u>	
1.1 Inquadramento del	l'immobile		
ANALISI DEL SEGMENTO DI N	MERCATO		
Localizzazione	Provincia	Brescia	
	Comune	Ghedi	
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo	
	Destinazione urbanistica dell'imm	obile Terreno agricolo	
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo	
	Dimensione	1.200,00 mg	
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati	
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste	
A CTT		giudiziarie	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio:facondo@geopec.it

Recessione

Fase del mercato immobiliare

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione				
Descrizione sintetica dell'immobile staggito				
Terreno ad uso agricolo coltivato, sito a sud del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari.				
Confini	secondo l'estratto mappa	Est : Sud :		
	□ ptit		capezzagna	□ c-la4
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed		☐ Solo esterno
ASTE GIUDIZIARI	☑ Data del sopralluogo ☑ Desunto graficam. da:	☐ Diretto in lo 10/0S/2014 ☐ Estratto ma ☐ Elaborato g ☐ Elaborato g ☑ Visura cata	ippa rafico (atto a rafico (gener	•
Criterio di misurazione				1 and a
Criterio di misurazione		SEL - Super □ Superf		
		☐ SIL - Superf ☐ SIN - Super		
Calcolo superfici di propr	ietà	□ 3llv - 3uper	ncie interna	Netta
Superficie catastale	ieta			1.200,00 mg
Superincie datastale				1.200,00 mg
1.3 Audit documen	tale e Due Diligence			
	izia – urbanistica	8.		
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urbanis ⊠ Zona urbanistica	ARIE.itz P f a d	ona "E – Ag Parte del quasce di i Il'edificazion	o del Territorio ricola produttiva strategica" uale all'interno della zona rispetto e arretramento ne, sottoposto alla normativa e 46 delle NTA del Piano
	⊠ Data verifica urbai	nistica Z	8/01/2013	
	☑ Documentazione v			estinazione Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	PONDENZA URB	ANISTICA	
qualità di esperto valuta	.URIZIO FACONDO, iscritto al tore incaricato dal Tribunale omunale di Sabbio Chiese ed i	e di Brescìa, in n base a quanto	funzione alla	a documentazione visionata
□		HARA	A.S	
_	nistica dell' immobile.			17ΙΔ DIE it
	urbanistica dell' immobile, pi	-		
□ No, perché	golarità, specificare se le diffo □		ne son o sana	ADIII;
ASTE S	<u></u>			
Cell. 339.14	Geom MAURIZIO FACONDO - Via A 27270 - E.Mail hacondo.maurizio@li	-		•

1.3.2 Rispondenza catastale

I mappali 288 e 290 sono derivanti dal frazionamento del mappale 28 avvenuto con tipo mappale del 17/02/2010 n. 52650.1/2010, il quale ha prodotto inoltre il mappale 289.

I mappali 325 e 326 sono derivanti dal frazionamento del mappale 289 avvenuto con tipo mappale del 03/08/2011 n. 308496.1/2011.

Il mappale originario 28 risultava dall'impianto meccanografico del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Qualità Semin irrig Sezione Classe 00.12.00 Particella 290 superficie 5ubalterno R. dominicale € 8,06

porzione R. agrario € 7,13

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA

Titoli di provenienza

Trascrizione del 21 agosto 2003 ai nn. 41429/25179 relativa a decreto di trasferimento immobiliare del 14 febbraio 2003 n.551 di rep. Tribunale di Brescia con il quale è stata trasferita al sig. di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig.

> ☑ Quota di proprietà 1/3

☐ Nuda proprietà ☐ Usufrutto

Condizioni limitanti ☐ Servitù ☐ Vincoli

☐ Pesi ☐ Oneri

□ Gravami

Stato del possesso del bene alla ⊠ libero data della valutazione

☐ Occupato da ☐ tipo di contratto

soggetti diversi ☐ estremi registrazione dall'esecutato

> Registrati in data pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento

dell'immobile



LOTTO 11 costituito da 11A - 11B - 11C - 11D - 11E

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni siti nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci, a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane, sulla sponda ovest del torrente Vrenda.

LOTTO 11A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 533

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

Brescia

Comune

Sabbio Chiese

Località

Fornaci

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terreno agricolo

Caratteristiche generali

Prato

Dimensione

920 mg

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è intercluso tra altri mappali, ad est non di proprietà mentre ad ovest di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : strada SP 79

Est: fg. 1 part. 5104, 536 e 568

Sud: torrente Vrenda - fg. 1 part. 5099

Ovest: fg. 1 part. \$458 e 534

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo

☐ Diretto in loco 29/03/2014

☑ Desunto graficam. da:

☐ Estratto mappa

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☑ Visura catastale

Criterio di misurazione

☑ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto	d valutazione - Esecuzione Immo	biliare n° 293 / 2012			
Calcolo :	superfici di proprietà			_	
Superfic	ie catastale			Λ (Δ	920,00 mq
				AS	
1.3	Audit documentale e Du	Diligence)IZIΔDIE i†
1.3.1	Legittimità edilizia – urba	nistica		OIGE	7217 (1712111
Situazio	ne urbanistica 🛛 🖸	Strumento urbanis	stico	Piano Governo del Ter	ritorio
	<u> </u>	I Zona urbanistica		Parte in "Aree Agricol- parte in "Aree di no sottoposto alla norma 40 delle NTA del Piano	on trasformabilità", ativa degli art. 38 e
Δ	CTE 8	Data verifica urba	nistica	28/01/2013	
GI	UDIZIARIE.if	I Documentazione v	visionata	Certificato Destinazion	e Urbanistica
	DIC	HIARAZIONE DI RISI	PONDENZA U	IRBANISTICA	
qualità (critto GEOM MAURIZIO F di esperto valutatore inca 'Ufficio Tecnico Comunale (ricato dal Tribunale	di Brescia,	in funzione alla docum	entazione visionata
		DIC	HIARA		
🗵 la l	REGOLARITÀ urbanistica de	ll' immobile.			
🗆 la l	NON REGOLARITÀ urbanist	ca dell' immobile, p	er le seguent	i motivazioni:	
_	o di accertata irregolarità, s , perché	oecificare se le diffo	rmità urbani:	stiche sono sanabili:	
1.3.2 Situazio	Rispondenza catastale ne dall'impianto meccanog	rafico del 02/01/19	ZIARIE	i.it	
Immobi	le identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
		Sezione		Classe	4
		Particella	533	superficie	00.09.20
		Subalterno		R. dominicale	€ 1,90
		porzione		R. agrario	€ 1,90
Elenco	documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura stor	ica	
Data ve	rifica catastale	31/01/2013			
	DI	CHIARAZIONE DI RI	SPONDENZA	CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente					
□ la	REGOLARITÀ catastale rispo	etto allo stato attual	le dell'immot	oile	
					motivazioni:
AS	Ia NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.				
	IDIZIVEIE I+				

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

THOM OF PROVENIENZE		
Trascrizione del 08 agosto 2002 ai r rep. Notaio C. Zichichi con il quale l'intera piena proprietà dei m	il sig.	compravendita in data 25 luglio 2002 n. 59560 di ha acquistato dai sigg.
	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	☐ Vincoli
	□ Oneri	☐ Pesi
A CTE 9	□ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
OTO DIZIT (TRIETIT	soggetti diversi	☐ estremi registrazione
dall'esecut	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		\square Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 11B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5099

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia

Brescia

Comune

Sabbio Chiese

Comunic

Fornaci

Località

Terreno agricolo

Destinazione urbanistica dell'immobile

Caratteristiche generali

Prato

Dimensione

210 mg

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è racchiuso tra la strada pubblica, il torrente Vrenda e un lotto di proprietà.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg. 1 part. 534 e 533

Est: torrente Vrenda

Sud: torrente Vrenda - svincolo via Odolo

Ovest: svincolo via Odolo

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 €. E.Mail (acondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecua	zione Immobiliare n° 293 / 2012				
		•			
Consistenza	☐ Rillevo	☐ Interno	ed esterno	☐ Solo	esterno
	_	☐ Diretto		☐ Colla	boratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/201	4	451	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto	mappa		71ARIF it
			to grafico (atto		ivo)
			to grafico (gen	erico)	
		⊠ Visura o —			
Criterio di misurazione			perficie Estern		
			perficie Interna		
ASTE		☐ SIN - Su	perficie Intern	a Netta	
Calcolo superfici di propri	ietà			Γ	
Superficie catastale	IE.IT				210,00 mc
	tale e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edili. Situazione urbanistica	zia – urbanistica ⊠ Strumento urban	aletien.	Piano Govei	ena dal Tarr	itaria
Situazione urbanistica					
	△ ZONA UFOANISUÇA		parte in "A	Aree di no	e di salvaguardia" n trasformabilità
			-		tiva degli art. 38 delle Regole
	🗵 Data verifica urb	anistica	28/01/2013		
	☑ Documentazione	visionata	Certificato [Destinazion	e Urbanistica
		8			
	DICHIARAZIONE DI RI	SPONDENZA	URBANISTICA		
qualità di esperto valuta	URIZIO FACONDO, iscritto tore incaricato dal Tribuna omunale di Sabbio Chiese ec	ale di Brescia	, in funzione a	alla docum	entazione visionat
pressor official residence		CHIARA	anto merajo n		- p. 000
☑ Ia REGOLARITÀ urba	nistica dell' immobile.				
_	urbanistica dell' immobile,	per le seguen	iti motivazioni:	:	
	golarità, specificare se le diff	_			
□ No, perché					
					
1.3.2 Rispondenza ca	tastale				
Situazione dall'impianto r	meccanografico del 02/01/1	989	Λ	CTE	9
Immobile identificato in i	mappa al Foglio	1	Quali	ità	Prato
	Sezione		Class	eDZ/	ARIE.it
	Particella	5099	supe	rficie	00.02.10
	Subalterno		R. do	minicale	€ 0,43
	porzione		R. ag	rario	€ 0,43
Elenco documentazione	visionata Estratto mappa	a - Visura sto	rica		
Data verifica catastale	02/03/2013				
	- :L				

	DICHIARAZIONE DI RISPONDE	NZA CATASTALE
qualità di esperto valutatore	incaricato dal Tribunale di Bres	ei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in scia, in funzione alla documentazione visionata i quanto rilevato in loco, con la presente
🗀 🛮 Ia REGOLARITÀ catastale i	ispetto allo stato attuale dell'im	
	·	ell'immobile per le seguenti motivazioni:
	ato ma allo stato attuale è inter	essato da elementi arborei spontanei e lasciato
1.3.3 Verifica della titolari	tà	
INQUADRAMENTO DELLA TITO	DLARITA'	
Titoli di provenienza	14	
Trascrizione del 08 agosto 200 rep. Notaio C. Zichichi con il c		ompravendita in data 25 luglio 2002 n. 59560 di ha acquistato dai sigg.
	🖾 Quota di proprietà	1/1
	✓ □ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Ser v itù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	□ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene al	la ⊠ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
	soggetti diversi	☐ estremi registrazione
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al
	ASIL	pignoramento dell'immobile
		 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
Lотто 11С - SA E	BBIO CHIESE - 1	MAPPALE 536
1.1 Inquadramento dell'	immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI M		
	rovincia	Brescia
	omune	Sabbio Chiese
	ocalità	Fornaci
	ocanta Pestinazione urbanistica dell'imn	
	aratteristiche generali	Prato UDIZIARIE.IT
	Dimensione	3.770 mg
	aratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
A CTE	orma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
HOIL	ase del mercato immobiliare	Recessione

Pagina 92

Geom. MAURIZIO FACONDO - Vìa Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Celì. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzio	ne Immobiliare n° 293 / 2012				
	nità immobiliare oggetto di	i valutazione			
Descrizione sintetica dell'in	mobile staggito		_	CTE	
Terreno ad uso agricolo r vegetazione. Il lotto si prese				tanei e lasciato <mark>alla libera</mark> o tra mappali di p <mark>rop</mark> rietà.	
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord	: strada SP 79	1	
		Est	: fg. 1 part. 56	58	
		Sud	: fg. 1 part, 56	58	
		Ovest	: fg. 1 part, 53	33 e 5104	
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno e	d esterno	☐ Solo esterno	
ASIL		☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore	
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014			
OIUDIZIARI	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto r	nappa		
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)					
☐ Elaborato grafico (generico)				rico)	
		☑ Visura car	tastale		
Criterio di misurazione			Lorda		
		☐ SIL - Supe	uperficie Interna Lorda		
		☐ SIN - Sup	erficie Interna	Netta	
Calcolo superfici di propriet	tà				
Superficie catastale				3.770,00 mg	
	AST				
1.3 Audit documenta	le e Due Diligence	717 DIE	i+		
1.3.1 Legittimità edilizi	a – urbanistica				
Situazione urbanistica	☑ Strumento urbanis	stico	Piano Govern	o del Territorio	
	図 Zona urbanistica		parte in sottoposto al	e agricole di salvaguardia" e "Aree di salvaguardia", lla normativa degli art. 38 e del Piano delle Regole	
	☑ Data verifica urbar	nística	28/01/2013		
	☑ Documentazione v	visionata	Certificato De	estinazione Urbanistica	
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA					
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente DICHIARA					
☑ la REGOLARITÀ urbani	stica dell' immobile.		GIU		
☐ la NON REGOLARITÀ urbanística dell' immobile, per le seguenti motivazioni:					
_	larità, specificare se le diffo	rmità urbanis	tiche sono san	abili:	
ASIES GIJDIZIARIE	i†				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3.2 Rispondenza catastale					
Situazione dall'impianto meccanogra	fico del 02/01/1989)			
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato	
	Sezione		Classe	4	
	Particel a	536	superficie	00,37.70	
	Subalterno		R. dominicale	€ 7,79	
	porzione		R. agrario	€ 7,79	
Elenço documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014				
ASI DICH	IIARAZIONE DI RISF	ONDENZA CATAS	TALE		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	ato dal Tribunale	di Brescia, in funz	zione alla documei	ntazi o ne visionata	
	DICH	IARA			
☐ la REGOLARITÀ catastale rispett	o allo stato attuale	dell'immobile			
☑ Ia NON REGOLARITÀ catastale ri	ispetto allo stato at	tuale dell'immobile	e per le seguenti m	otivazioni:	
in visura risulta prato m alla libera vegetazione.	a allo stato attuale	è interessato da el	ementi arborei spo	ntanei e lasciato	
1.3.3 Verifica della titolarità					
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARIT	Γ Α'				
Titoli di provenienza		_			
Trascrizione del 6 agosto 1979 al nn. Notaio F. Bossoni con la quale il signification del marchi de	g. (2008) app. 159, 398, 411,	ha acquistato (470, 473, 484, 48	dal monastero dell 5, 487, 490, 539, 6	di S. 39, 974, 979, 996,	
•	☑ Quota di propri	età	1/1		
	☐ Usufrutto		□ Nuda proprietà	ı	
Condizioni limitanti	□ 5ervitù		□ Vincoli		
	☐ Oneri		☐ Pesi		
	☐ Gravami				
Stato del possesso del bene alla	∠ibero				
data della valutazione	☐ Occupato da	🗆 tipo di co	ontratto		
	soggettí diversí dall'esecutato	☐ estremi r	egistrazione		
		☐ Regist pignoramer	rati in data ito dell'immobile	antecedente al	
		☐ Registrat dell'immobi		a al pignoramento	



LOTTO 11D - SABBIO CHIESE - MAPPALE 568

1.1 Inquadramento d	ell'immobile			IIDIZIA BIE	i÷
ANALISI DEL SEGMENTO DI	MERCATO			IODIZIANE.	IT
Localizzazione	Provincia		Brescia		
	Comune ,		Sabbio Chiese	е	
	Località		Fornaci		
	Destinazione urbanistica d	lell'immobile	Terreno agric	colo	
A CTE .	Caratteristiche generali		Bosco ceduo		
HOIL	Dimensione		5.070 mq		
GIUDIZIARI	Caratteri domanda e offer	ta	Mercato liber	ro tra privati	
	Forma di mercato	rcato		monopolistica: si tratta d l'usato" nell'ambito di as	
	Fase del mercato immobili	iare	Recessione		
1.2 Descrizione dell'u	nità immobiliare oggetto di	valutazione			
Descrizione sintetica dell'in	nmobile staggito				
Terreno a bosco, sui margin racchiuso tra il torrente e m	i del torrente Vrenda. Il lotto appali di proprietà.	o si presenta co	on una conforr	mazione pianeggiante ed	è
Confini	secondo l'estratto mappa:	Est :	strada SP 79 torrente Vrer torrente Vrer fg. 1 part. 533	nda	
Consistenza	□ Rilievo	☐ Interno ed	esterno	☐ Solo esterno	
		🗆 Diretto in id	oco	☐ Collaboratore	
	■ Data del sopralluogo	29/03/2014			
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto ma	эрра		
		☐ Elaborato g	grafico (atto au	utorizzativo)	
		☐ Elaborato g	rafico (generi	co)	
		☑ Visura cata	stale		
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Super	ficie Esterna L	orda	
		☐ SIL - Superf	icie Interna Lo	orda	
		☐ SIN - Super	ficie Interna N	letta	
Calcolo superfici di proprie	tà			OITIN BIE II	
Superficie catastale			GIUL	5.070,00	mq
1.3 Audit documenta	le e Due Diligence	_ _			
1.3.1 Legittimità edilizi					
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	tico P	riano Governo	del Territorio	
GIUDIZIARIE	☑ Zona urbanistica			di salvaguardia" e parte	in

"Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA

del Piano delle Regole

☑ Data verifica urbanistica.

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a guanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

	ia Kegolakita uroamstica deli lilililobi	iie.	
	la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' im		
Nelo	aso di accertata irregolarità, specificare	se le	difformità urbanistiche sono sanabili:
	No, perché		Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

DECOLARITÀ un printipo dell'immebile

Immobile identificato in mappa al Foglio Qualità Bosco ceduo

> Sezione Classe

Particella 568 superficie 00.50.70 Subalterno R. dominicale € 5,24 porzione R. agrario € 1,57

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Vísura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dai Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

⊠ la	REGOLARITÀ d	atastale rispetto	allo stato	attuale d	ell'immobile
------	--------------	-------------------	------------	-----------	--------------

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. ha acquistato dal monastero della l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.

> 🗵 Quota di proprietà 1/1

□ Usufrutto ☐ Nuda proprietà

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Condizioni limitanti	☐ Servitù		☐ Vinco	bli
	☐ Oneri		☐ Pesi	
	☐ Gravami			7 CI 🗕 💝
itato del possesso del bene a	alla ⊠ Libero			
data della valutazione	☐ Occupato da	□tino	di contratto	7UDIZIARIE.I
	soggetti diversi			•••
	dall'esecutato		mi registrazio	
			egistrati in mento dell'in	
				successiva al pignorament
ASTE GIUDIZIARIE	it.	dell'imn		
ιοπο 11E - SA l	BBIO CHIESE	- MAPP	ALE 51 (04
1.1 Inquadramento del				
ANALISI DEL SEGMENTO DI M	MERCATO			
_oc alizzazione	Provincia		Brescia	
•	Comune		Sabbio Chie	se
	Località		Fornaci	
	Destinazione urbanistica d	el l' immobile	Terreno agr	icol o
	Caratteristiche generali		Prato	
	Dimensione /		360 mg	
	Caratteri domanda e offeri	ta	Mercato libe	ero tra privati
	Forma di mercato	IARIE.i		a monopolistica: si tratta de ell'usato" nell'ambito di aste
	Fase del mercato immobili	are	Recessione	
1.2 Descrizione dell'un	isk immediate accepted in			
	ità immobiliare oggetto di	vaiutazione		
Descrizione sintetica dell'imr			,	
Terreno ad uso agricolo no vegetazione, sito nelle imm provinciale 79 via per Lumez altri mappali di proprietà.	ediate vicinanze dello svi	incolo per Od	lolo località	Fornaci, a sud della strad
Confini	secondo l'estratto mappa:	Est :	strada SP 79	
			fg. 1 part. 5	
			fg. 1 part. 5	33
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed	esterno	☐ Solo esterno
/\ \ ' \ \ \ \ \ \		☐ Diretto in le	oco	□ Collaboratore
		C Directo il t	000	_ conactratore

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.mayrizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Ceil. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione in	omobiliare n° 293 / 2012	
	DICHIARA	
	spetto allo stato attuale dell'i	
	nto ma allo stato attuale è inte	dell'immobile per le seguenti motivazio <mark>ni:</mark> eressato in parte da elementi arborei spontanei e
1.3.3 Verifica della titolarit		
INQUADRAMENTO DELLA TITO	LARITA'	
Titoli di provenienza		
Notaio F. Bossoni con la quale	il sig. ha el mapp. 159, 398, 411, 470,	ompravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. acquistato dal monastero della di S. 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 892, 537, \$104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
_	☑ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Ser v itù	□ Vincoli
	□ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alli		
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
	soggetti diversi	stremi registrazione
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al
	ASTE GIUDIZIA	pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
LOTTO 12 - SABB	mmobile	MAPPALE 290
ANALISI DEL SEGMENTO DI ME		
	ovincia	Brescia
	omune	Sabbio Chiese
	calità	Fornaci
	estinazione urbanistica dell'in aratteristiche generali	nmobile Terreno agricolo Seminativo DZIARE, IT
D	mensione	840 mq
Ci	ratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
ASTE	orma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	se del mercato immobiliare	Recessione

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.2 Descrizione dell'u	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione				
Descrizione sintetica dell'in	nmobile staggito				
vicinanze dello svincolo pe	er Odolo località Fornaci. di proprietà e la pubblica vi	Il lotto ha c	on una confo	Lumezzane, nelle immediate rmazione planeggiante ed è enta un traliccio dell'Enel ed è	
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord	; fg. 1 part. 7	7458	
			: fg. 1 part. 7		
			: fg. 1 part. 5		
A OTE			: fg. 1 part. 5		
Consistenza	Rilievo	□ Interno e		☐ Solo esterno	
	14	☐ Diretto in	n loco	☐ Collaboratore	
GIUDIZIARIE	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014			
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto	mappa		
		☐ Elaborate	o grafico (atto	autorizzativo)	
		☐ Elaborate	o grafico (gene	erico)	
		⊠ Visura catastale			
Criterio di misurazione		SEL - Superficie Esterna Lorda			
		☐ SIL - Supe	erficie Interna	Lorda	
		☐ SIN - Sup	erficie Interna	Netta	
Calcolo superfici di proprie	tà				
Superficie catastale				840,00 mg	
	A CTI				
1.3 Audit documenta	le e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizi		IARIL.	Ť		
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	stico	Piano Gover	no del Territorio	
	⊠ Zona urbanistica		sottoposto	ricole di salvaguardia", alla normativa dell'art. 38 I Piano delle Regole	
	🗵 Data verifica urbai	nistica	28/01/2013		
	⊠ Documentazione v	visionata	Certificato D	estinazione Urbanistica	
	DICHIARAZIONE DI RISI	PONDENZA U	RBANISTICA		
				prov. Di Brescia al n.4323, in	
	ore incaricato dal Tribunale munale di Sabbio Chiese ed			la documentazione visionata n loco, con la presente	
	DIC	HIARA			
☑ la REGOLARITÀ urbar	nistica dell' immobile.		GIU	DIZIARIE.it	
□ la NON REG OL ARITÀ	urbanistica dell' immobile, _l	per le seguen	ti motivazioni:		
Nel caso di accertata irregi	olarità, specificare se le diffe	ormità urbani	stiche sono sa	nabili:	
No, perché	□ Si				

Geom. MAURIZIO FACONDO · Via Adige nº 6 · 25069 · Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 · E.Mail facondo.maurizio@libero.it · E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it
Pagina 100

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immob	iliare n° 293 / 2012			
1.3.2 Rispondenza catastale				
Situazione dall'impianto meccanogra	afico del 02/01/1989		4 07	
Immobile identificato in mappa al	Foglio 1		Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	IN BILL IT
	Particella 529)	superficie	00.08.40
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,60
	porzione		R. agrario	€ 1, S2
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visu	ura storica		
Data verifica catastale	02/03/2013			
A CTE	<u> </u>			
A) L DIC	HIARAZIONE DI RISPONI	DENZA CATAS	TALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	icato dal Tribunale di B i Sabbio Chiese ed in bas	rescia, in fun e a quanto rile	zione alla docume	ntazione visionata
☑ ia REGOI ARITÀ catastale rispet	DICHIARA			
□ la NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato attual	e dell'immobi	le per le seguenti n	notivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI Titoli di provenienza	TA'			
Trascrizione del 7 maggio 2004 ai nr di rep. Notaio C. Zichichi con il qua	le il sig.			.004 n. 70389/8592 a di Brescia l'intera
piena proprietà del mapp. 529 foglio	- (ラルル ル/ (A	RIE.it		
	☑ Quota di proprietà		1/1	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda propriet	
Condizioni limitanti	⊠ Servitù di elettrodot	to	Registrata presso 5alò il 25/02/198	Agenzia Entrate di S
	□ Vincoli		□ Oneri	
	☐ Pesi		☐ Grav a mi	
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero			
data della valutazione	☐ Occupato da	🗆 tipo di c	ontratto	
	soggetti diversi dali'esecutato	\square estremi	registrazione	
	dan esecutato	☐ Regis		antecedente al
		. –	nto dell'immobile	
		dell'immob	مان	a al pignoramento ARIE.it
ASTE				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurixio@libero.ii - E.Mail Cert. maurixio.facondo@geopec.it

LOTTO 13 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2838

Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Sabbio Chiese Località Fornaci Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Caratteristiche generali Seminativo Dimensione 1390 ma Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Fase del mercato immobiliare Recessione 1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Descrizione sintetica dell'immobile staggito Terreno agricolo collinare a prato, sito sulla strada consorziale dello Staletto, a sud della località Fornaci ed a sud/ovest rispetto al centro abitato di Sabbio Chiese. Il lotto ha una forma quasi rettangolare con conformazione pianeggiante ed è sui margini della strada consorziale. Confini secondo l'estratto mappa: Nord: strada consorziale dello Staletto Est: fg. 1 part. 2830, 2839 e 2835 Sud : fg. 1 part. S30 e S31 Ovest: strada consorziale dello Staletto □ Rilievo Consistenza ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore ☑ Data del sopralluogo 29/03/2014 ■ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☑ Visura catastale Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta Calcolo superfici di proprietà

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 5 - 25069 - Villa Carcina (8S)

Superficie catastale

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.390,00 mg

1.3 Audit documentale e Duc	Diligence		
	_ _		
1.3.1 Legittimità edilizia ~ urba Situazione urbanistica ⊠	inistica I Strumento urbanistico	Piano Governo dei Territ	via Si
	i Strumento urbanistico I Zona urbanistica	"Aree agricole di salvagu alla normativa dell'art. Piano delle Regole	ardia", sottoposto
×	l Data verifica urbanistica	28/01/2013	
×	Documentazione visionata	Certificato Destinazione	Urbanistica
A OTTE DIC	HIARAZIONE DI RISPONDENZA L	JRBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO F qualità di esperto valutatore inca presso l'Ufficio Tecnico Comunale	ricato dal Tribunale di Brescia,	in funzione alla documen	tazione visionata
☑ la REGOLARITÀ urbanistica d			
To the obstantial of building	tica dell' immobile, per le seguer	ati motivazioni:	
Nel caso di accertata irregolarità, :	Si	iistiche sono sanabiii.	
□ No, perché	. 🗆 🤄		
1.3.2 Rispondenza catastale			
Situazione dall'impianto meccanog	rafice del 02/01/1999		
Immobile Identificato in mappa al		Qualità	Seminativo
manophe identificato in mappa ai	Foglio 1 Sezione	Classe	3
			00.13.90
		superficie	
	Subalterno	R. dominicale	€ 4,31
	porzione DZIARE.	R. agrario	€ 2,51
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura stor	ıca	
Data verifica catastale	31/01/2013		
	CINADATIONS DI DISPONDENZA	CATACTALE	
	CHIARAZIONE DI RISPONDENZA		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO F qualità di esperto valutatore inci presso l'Ufficio Tecnico Comunale	aricato dal Tribunale di Brescia,	in funzione alla documer	ntazione visionata
	DICHIARA		
☑ la REGOLARITÀ catastale risp	etto allo stato attuale dell'immo	bile	
□ la NON REGOLARITÀ catasta	le ríspetto allo stato attuale dell'	ímmobile per le seguenti r	notivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità		ASTE	8-
INQUADRAMENTO DELLA TITOLA	RITA'	GIUDIZIA	RIF.it
Titoli di provenienza		01001217	
Trascrizione del 24 luglio 2006 84420/11296 di rep. Notaio C. Zio		ha acquistato d	
A C I Piella	☑ Quota di proprietà	1/1	
HOI E	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

Condizioni limitanti	□ Servitù	☐ Vincoli		
	□ Oneri	☐ Pesi		
	☐ Gravami	∧ CTE s		
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	⊠ Libero	ASIL		
	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	□ tipo di contratto UDZARE.		
		□ estremi registrazione		
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile		
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile		
ASTE				

Descrizione sintetica del Lotto

Unità immobiliari nel centro abitato di Sabbio Chiese in via Silvio Moretti. L'ex mappale 160 e 1499, ora mappale 9047, sono inserite nell'Esecuzione Immobiliare n°768/2011 ed il mappale 159 è parte della corte del fabbricato insistente sul mappalle 9047.

IOTTO 14 costituito da 14A - 14B - 14C

LOTTO 14A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 159

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia

Comune

Destinazione urbanistica dell'immobile Indirizzo

Caratteristiche generali Dimensione

Caratteri domanda e offerta

Forma di mercato

Brescia

Sabbio Chiese

Terreno agricolo Via Silvio Moretti

Seminativo

370 mg Mercato libero tra privati

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Cortile del fabbricato censito al mappale 9047, pavimentato con blocchetti di cemento, delimitato verso est e sud con un muro di recinzione, mentre a nord e ovest è aperto verso il cortile pertinenza del fabbricato.

secondo l'estratto mappa: Confini

Nord: via Silvio Moretti - fg. 1 part. 9047

Est: fiume Vrenda 5ud: fg. 1 part. 3148

Ovest: fg. 1 part. 9047

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 939.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - F.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuz	tione Immobiliar	e n° 293 / 2012				
_			_			
Consistenza	Rilievo		☐ Interno e			esterno
			☐ Diretto ir		☐ Colla	aboratore
	_	sopralluogo	29/03/2014		40	
	⊠ Desunto	graficam. Da:	☐ Estratto	mappa o grafico (att	o autorizzat	ZARIE.it
			☐ Elaborate	grafico (ger	nerico)	
			🗵 Visura ca	tastale		
Criterio di misurazione			SEL − Sup	erficie Ester	na Lorda	
			☐ SIL – Sup	erficie Intern	a Lorda	
	A		☐ SIN – Sup	erficie Interi	na Netta	
Calcolo superfici di propri	età					
Superficie catastale	E.IT					370,00 mg
1.3 Audit document	tale e Due Dil	igence		_		
1.3.1 Legittimità ediliz				_		
Situazione urbanistica		umento urbanis	tico	Piano Gove	rno del Terr	itorio
and and an additional and an additional and an additional and an additional and additional additional and additional additi						
	220 1	☑ Zona urbanistica		Parte in "Nuclei di antica formazione" parte in "Aree di salvaguardia" e parte ir Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18 e 40 delle NTA del Piano delle Regole		
	⊠Da	ta verifica urban	nistica	28/01/2013	•	
	⊠ Do	cumentazione v	isionata			e Urbanistica
		ASII	- 8			
	DICHIA	RAZIONE DI RISI	PONDENZA L	IRBANISTICA	<u> </u>	
Il sottoscritto GEOM MA qualità di esperto valuta presso l'Ufficio Tecnico C	atore incarica	to dal Tribunale abbio Chiese ed	e di Brescia,	in funzione :	alla docume	entazione visionata
☑ la REGOLARITÀ urba	anistica dell' i	mmobile.				
☐ la NON REGOLARITÀ	À urbanistica	dell' immobile, i	nar la comuce		ni:	
Nel caso di accertata irre			bei ie zeguen	iti motivazior		
☐ No, perché		ificare se le diffe				
	golarità, spec	ificare se le diffe				
— No, percile	golarità, spec					
	golarità, spec					
1.3.2 Rispondenza car	golarità, spec	□ Si	ormità urban			9
1.3.2 Rispondenza car Situazione dall'impianto n	golarità, spec tastale	□ Si	ormità urban 89	istiche sono	sanabili:	Saminativa
1.3.2 Rispondenza car	golarità, spec tastale neccanografic mappa al F	□ Si co del 02/01/198 l'oglio	ormità urban	Qual	STE	Seminativo
1.3.2 Rispondenza car Situazione dall'impianto n	golarità, spec tastale neccanografic mappa al F	□ Si co del 02/01/198 foglio sezione	ormità urban 89 1	Qual Class	STE	2
1.3.2 Rispondenza car Situazione dall'impianto n	tastale mappa al F	□ Si co del 02/01/198 foglio fezione Particella	ormità urban 89	Qual Class supe	STE ità Z/	2 00.03.70
1.3.2 Rispondenza car Situazione dall'impianto n	golarità, spec tastale neccanografic mappa al F P	□ Si co del 02/01/19i coglio dezione Particella Gubalterno	ormità urban 89 1	Qual Class supe R. do	sanabili: ità Z ità Z ie rficie iminicale	2 00.03.70 € 1,43
1.3.2 Rispondenza car Situazione dall'impianto n	tastale neccanografic mappa al F	□ Si co del 02/01/198 foglio fezione Particella	ormità urban 89 1 1S9	Qual Class supe R. do R. ag	STE ità Z/	2 00.03.70

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (B5)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@iibero it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

DIC	HIARAZIONE DI RISPOND	ENZA CATASTALE	
qualità di esperto valutatore inca	ricato dal Tribunale di Bri	dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in escia, in funzione alla documentazione visionata e a quanto rilevato in loco, con la presente	
☐ la REGOLARITÀ catastale rispo	etto allo stato attuale dell'	immobile GIUDIZIARIE.II	
_		e dell'immobile per le seguenti motivazioni:	
	•	e è una corte pavimentata.	
1.3.3 Verifica della titolarità			
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	ITA'		
Titoli di provenienza			
Notaio F. Bossoni con la quale il s l'intera piena proprietà del r	sig. 159, 398, 411, 470, ha	ompravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. acquistato dal monastero della (1978) di 1973, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996,	
1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	7, 3148, 3149, 3150, 3248	, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e	
	🗵 Quota di proprietà	1/1	
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	□ Servitù	□ Vincoli	
	☐ Oneri	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	Sull'intero mappale sono stati reperiti gli spazi a parcheggio per l'intervento di ristrutturazione del fabbricato del mappale 9047, autorizzato con Permesso di Costruire n.14/05 del 23-08-2006.		
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto	
		stremi registrazione	
		Registrati in data antecedente al	
		pignoramento dell'immobile	
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	
14R-C - SAR	RIO CHIESE -	MAPP 9047 ex 160 - 1499	

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Immobili inseriti nell'Esecuzione Immobiliare n°768/2011



Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 15 costituito da 15A - 15B15Y - 15Z

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni agricoli a bosco e a prato, in gran parte collinari, siti in località Mondalino, a sud/ovest rispetto il centro abitato di Sabbio Chiese ed a nord della strada provinciale 79 via per Lumezzane.

LOTTO 15A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 398

1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Sabbio Chiese Comune Località Mondalino Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Caratteristiche generali Seminativo Dimensione 880 mg Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo per la gran parte coltivato, mentre per la parte adiacente al torrente Vrenda è incolto e presenta delle alberature di basso fusto. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà e il torrente.

• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •				
Confini	secondo l'estratto mappa	Nord: fg. 1 part.	3149	
		Est: torrente V	renda	
	Sud: fg. 1 part. 487			
		Ovest: fg. 1 part.	3149	
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno	
		☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore	
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014	OTE	
	☑ Desunto graficam, da:	☐ Estratto mappa	DIE	
		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)		
		☑ Visura catastale		
Criterio di misurazione		🗵 SEL - Superficie Estern	a Lord a	
A OTE		☐ SIL - Superficie Interna Lorda		
ASIL		☐ SIN - Superficie Intern	a Netta	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

Porzione AA

700,00 mg

Porzione AB

180,00 mg

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico

🗵 Data verifica urbanistica

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

Parte in "Aree di salvaguardia" e "Aree parte in иi trasformabilità", sottoposto normativa degli art. 38 e 40 delle

NTA del Piano delle Regole

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X	la REGOLARIT	urhanistica	dell' immobile.
2.4	IN REGULARIII	a urbanistica	i ueli Imimioolie.

☐ la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché



1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al

Foglio Sezione Particella 398 Subalterno porzione AA Foglio 1 Sezione Particella 398 Subalterno porzione AB

Qualità Seminativo Classe 2

superficie 00.07.00 R. dominicale € 2,71

R. agrario € 1,63

Qualità Prato Classe

00.01.80 superficie

R. dominicale €0,37 R. agrario € 0,37

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale

31/01/2013

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

	DICHIARAZIONE DI RISPONDEN	NZA CATASTALE
qualità di esperto valutatore i	ncaricato dal Tribunale di Breso	ei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in cia, in funzione alla documentazion <mark>e visionata</mark> a quanto rilevato in loco, con la prese <mark>nt</mark> e
	DICHIARA	GIUDIZIARIE.IT
☑ la REGOLARITÀ catastale i	rispetto allo stato attuale dell'im	nmobile
☐ la NON REGOLARITÀ cata:	stale rispetto allo stato attuale d	dell'immobile per le seguenti motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarita	à	
INQUADRAMENTO DELLA TITO	LARITA'	
Titoli di provenlenza		
Notaio F. Bossoni con la quale l'intera piena proprietà d	il sig. ha a lel mapp. 159, 398, 411, 470, 47	pravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. icquistato dal monastero della di S. 73, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
2 133 138 13	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	☐ Vincoli
Condizioni inintanti	☐ Oneri	□ Pesi
	☐ Gravami	L resi
Charles also a services also because it		
Stato del possesso del bene alla data della valutazione		Thing discontratts
	connetti diversi	☐ tipo di contratto
	dall'esecutato	□ estremi registrazione
	H2IF	☐ Registrati in data antecedente al bignoramento dell'immobile ☐ Registrati in data successiva al pignoramento
		dell'immobile
ьотто 15В - SAB	BIO CHIESE - N	MAPPALE 411
4.4		
1.1 Inquadramento dell'i		
ANALISI DEL SEGMENTO DI ME		Daniel -
	ovincia	Brescia
	mune	Sabbio Chiese
Lo	calità	Mondalino
De	stinazione urbanistica dell'imme	obile Terreno agricolo
Ca	ratteristiche generali	5eminativo ZARE.IT
Di	mensione	2900 mq
Ca	ratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
A OTE	rma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste
451F		giudiziarie
	se del mercato immobiliare	Recessione

Rapporto di valutazione - Esecuzi	Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare n° 293 / 2012				
1.2 Descrizione dell'u	ınità immobiliare oggetto d	li valutazione			
Descrizione sintetica dell'i	mmobile staggito		_		
-			lotto si preser	nta con una conf <mark>ormazione</mark>	
pianeggiante ed e intercius	o tra altri mappali di proprie	eta.			
Confini	secondo l'estratto mappa	· Nord	fg. 1 part. 315		
Commi	secondo i estratto mappa		fg. 1 part. 314		
			: fg. 1 part. 487		
			fg. 1 part. 319		
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno e	•	☐ Salo esterno	
A QTE &		☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore	
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014			
GIUDIZIAR	☑ Desunto graficam. da:	■ Estratto n	парра		
		□ Elaborato	grafico (atto au	utorizzativo)	
		⊠ Elaborato	grafico (generi	co)	
		☑ Visura cal	astale		
Criterio di misurazione			erficie Esterna L		
		_	rficie Interna Lo		
6 1 1 6 4		□ SIN - Supe	erficie Interna N	letta	
Calcolo superfici di proprie	eta			2000.00	
Superficie catastale				2900,00 mq	
1.3 Audit document	ale e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità ediliz					
Situazione urbanistica	Strumento urbani	stico	Piano Governo	del Territorio	
	☑ Zona urbanistica	ZIARIE		aguardia", sottoposto alla	
			normativa dell delle Regole	l' art. 39 delle NTA del Piano	
	🗷 Data verifica urba	nistica	28/01/2013		
	☑ Documentazione v	visionata	Certificato Des	stinazione Urbanistica	
	DICHIARAZIONE DI RIS	PONDENZA U	RBANISTICA		
	URIZIO FACONDO, iscritto a		-	ov. Di Brescia al n.4323, in documentazione visionata	
	omunale di Sabbio Chiese ed				
	DIC	HIARA			
☑ la REGOLARITÀ urba	nistica dell' immobile.		Λ.	TE	
☐ Ia NON REGOLARITÀ	urbanistica dell' immobile,	per le seguent	i motivazioni:	DIE	
	golarità, specificare se le diff	formità urbani	stiche sono san	abili:7 ARIF.it	
□ No, perché					
122 Binnadassa	aetala				
1.3.2 Rispondenza cat	variazione del 12/12/2007 r	ASSAA 1/200	7 in atti dal 12 <i>1</i> :	12/2007 Trasmissions dati	
AGEA ai sensi del DL. 3.10.		1,43344.1/200	/ III atti 03 12/:	12/2007. Trasmissione dati	
(-)) / A 	GOOD MAURIZIO SACONDO - VIA	Adia- 0° E 2504	O Villa Carata II		

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIA Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339 1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Ouglità	Sominative
mmoone identinicato in mappa al	Foglio Sezione	1	Qualità Classe	Seminativo 2
	Particella	411	superficie	00,29,00
	Subalterno	711	R. dominicale	
			(11,23 ARE. i
ilenco documentazione visionata	porzione		R. agrario	€ 6,74
		a - Visura storica		
Data verifica catastale	17/03/2014			
Die	CHIARAZIONE DI	RISPONDENZA CAT	ASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO F qualità di esperto va <mark>lutatore inca presso l'Ufficio Tecnico Comunale</mark>	ricato dal Tribuna di Sabbio Chiese e	ale di Brescia, in fu	inzione alla docun	nentazione visionata
☑ la REGOLARITÀ catastale risp	etto allo stato atte	uale dell'immobile		
☐ la NON REGOLARITÀ catastal	e rispetto allo stat	to attuale dell'immo	obile per le seguen	iti motivazioni:
Titoli di provenienza				
Notaio F. Bossoni con la quale il : l'intera piena proprietà del : 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537,	o dal monastero (485, 487, 490, 539	della (1904) di 9, 6 3 9, 974, 979, 99
Notaio F. Bossoni con la quale il : l'intera piena proprietà del : 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ⊠ Quota di pro	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537,	o dal monastero (485, 487, 490, 535 5104, 538, 536, 5 1/1	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il e l'intera piena proprietà del i 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537,	o dal monastero (485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il e l'intera piena proprietà del i 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537,	o dal monastero (485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il e l'intera piena proprietà del i 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 319 ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537,	o dal monastero (485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il e l'intera piena proprietà del 1 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537,	o dal monastero (485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il di 1 intera piena proprietà del 1 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 319 ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà	o dal monastero (485, 487, 490, 539, 5104, 538, 536, 5	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il di 1 intera piena proprietà del 1 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà ZIARIE.it	o dal monastero (485, 487, 490, 535, 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesí	della di 9, 6 3 9, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160
Notaio F. Bossoni con la quale il i 1000, l'intera piena proprietà del il 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 319 ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà tipo di estrem	o dal monastero d 485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesí contratto ni registrazione	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, 5109, 160 età
Notaio F. Bossoni con la quale il i 1000, l'intera piena proprietà del il 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà tipo di estrem Reg	o dal monastero d 485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesí contratto ni registrazione istrati in data	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, 5109, 160 età a antecedente
Notaio F. Bossoni con la quale il i 1000, l'intera piena proprietà del il 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà ☐ tipo di ☐ estrem ☐ Reg pignoram	o dal monastero de 485, 487, 490, 539, 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione istrati in data sento dell'immobil rati in data success	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, 5109, 160 età a antecedente
Notaio F. Bossoni con la quale il i 1000, l'intera piena proprietà del il 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà	o dal monastero de 485, 487, 490, 539, 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione istrati in data sento dell'immobil rati in data success	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160 età a antecedente e
Notaio F. Bossoni con la quale il de la l'intera piena proprietà del n 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà	o dal monastero de 485, 487, 490, 535 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione istrati in data sento dell'immobil rati in data successobile	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, 5109, 160 età antecedente e
Notaio F. Bossoni con la quale il la la l'intera piena proprietà del na 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 (1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 319 ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà	o dal monastero de 485, 487, 490, 535 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione istrati in data sento dell'immobil rati in data successobile	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, 5109, 160 età antecedente e
Notaio F. Bossoni con la quale il la la l'intera piena proprietà del na 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione LOTTO 15C - SABB	sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	ha acquistate 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà	o dal monastero de 485, 487, 490, 535 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione istrati in data sento dell'immobil rati in data successobile	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, 5109, 160 età antecedente e
Notaio F. Bossoni con la quale il l'intera piena proprietà del ni 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione LOTTO 15C - SABB 1.1 Inquadramento dell'imma ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCA	mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 319 ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà tipo di estrem Reg pignoram Registi dell'immo	o dal monastero de 485, 487, 490, 539 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione distrati in data successobile ALE 470	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160 età a antecedente e
1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1. Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione	Sig. mapp. 159, 398, 4 7, 3148, 3149, 31! ☑ Quota di pro ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	ha acquistate. 11, 470, 473, 484, 50, 3248, 892, 537, prietà tipo di estrem Reg pignoram Registi dell'immo	o dal monastero de 485, 487, 490, 535 5104, 538, 536, 5 1/1 Nuda propri Vincoli Pesi contratto ni registrazione istrati in data sento dell'immobil rati in data successobile	della di 9, 639, 974, 979, 99 107, 568, S109, 160 età a antecedente e

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

Rapporto di valutazione - Esecuz	ione Immobiliare n° 293 / 2012	
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'il	
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	9.510 mg
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobiliare	Recessione
A CTE		
1,2 Descrizione dell'	unità immobiliare oggetto di val	utazione
Descrizione sintetica dell'	immobile staggito	
Terreno ad uso agricolo mappali di proprietà.	coltivato. Il lotto si presenta con	andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri
Conflni	secondo l'estratto mappa:	Nord: fg. 1 part. 473
		Est: fg. 1 part. 870, 475, 474 e 491
		Sud: fg. 1 part. 539 e 510
		Ovest: fg. 1 part. 516
Consistenza	☐ Rilievo ☐	Interno ed esterno
Consistenza	_	
	_	Diretto in loco Collaboratore
		(03/2014
	☑ Desunto graficam. da: □	Estratto mappa
		E <mark>laborato grafico (atto autorizzativo)</mark> E <mark>lab</mark> orato grafico (generico) Visura catastale
Criterio di misurazione		SEL - Superficie Esterna Lorda
		SIL - Superficie Interna Lorda
		SIN - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di propr		Sit - Superiore meeting weeks
• • •	ieta	0.540.00
Su p erficie catastale		9.510,00 mq
1.3 Audit document	tale e Due Diligence	
1.3.1 Legittimità edili	zia – urbanistica	
Situazione urbanistica	■ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	⊠ Zona urbanística	Parte in "Aree agricole produttive", parte in "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 37, 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole
	☑ Data verifica urbanistic	a 28/01/2013
ASTE	☑ Documentazione vision	nata Certificato Destinazione Urbanistica
SHDI7IARIF	Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige	n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobi	iljare n° 293 / 2012			
DICH	IARAZIONE DI RI	ISPONDENZA URBA	NISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	.CONDO, iscritto icato dal Tribuna Ii Sabbio Chiese e	all'Albo dei Geomo ale di Brescia, in fu ed in base a quanto	etri della prov. Di B inzione alla docum	entazione visionata
		ICHIARA	GIUD	IZIARIE.IT
☐ la REGOLARITÀ urbanistica de				
□ la NON REGOLARITÀ urbanisti				
Nel caso di accertata irregolarità, sp		fformità urbanistici	ne sono sanabili:	
□ No, perché				
1.3.2 Rispondenza catastale Situazione dalla Tabella di variazione	e del 12/12/2007	n.45544.1/2007 in	atti dal 12/12/2007	'. Trasmissione dati
AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.26	52.			
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	470	superficie	00.95.10
	Subalterno		R. dominicale	€ 36,84
	porzione		R. agrario	€ 22,10
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	a - Visura storica		
Data verifica catastale	31/01/2013			
DIC	HIARAZIONE DI I	RISPONDENZA CAT	ASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d ☑ la REGOLARITÀ catastale rispe ☐ la NON REGOLARITÀ catastale	icato dal Tribuna di Sabbio Chiese d Di etto allo stato att	ale di B <mark>rescia, in</mark> fu ed in base a quanto I CHIARA uale dell'immobile	unzione alla docum rilevato in loco, con	entazione visionata n la presente
1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI Titoli di provenienza Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nr Notaio F. Bossoni con la quale il si l'intera piena proprietà del m 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147 1499 foglio 1.	n. 2712/2172 rela ig. napp. 159, 39B, 4	ha acquistat 111, 470, 473, 484,	o dal monastero d 485, 487, 490, 539,	ella di 639, 974, 979, 996
	⊠ Quota di pro	prietà	1/1	W XIII
	☐ Usufrutto		☐ Nuda proprie	tà
Condizioni limitanti	☐ Servitù		□ Vincoli	
A CTE	☐ Oneri		☐ Pesi	
A) I E	□ Gravami			

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzion	ne immobiliare n° 293 / 2012	
Stato del possesso del bene data della valutazione	alla ⊠ Libero □ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	□ tipo di contratto □ estremi registrazione □ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile □ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
LOTTO 15D - SA	ABBIO CHIESE	- MAPPALE 473
GIUDIZIARI	E.IT	
1.1 inquadramento de	ll'immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI	MERCATO	
Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica d	dell'immobile Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	6.120 mg
	Caratteri domanda e offer	·
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del
	л ОТ	"mercato dell'usato" nell'ambito di aste
	ASI	gludiziarie
	Fase del mercato immobil	lare Recessione
		<u> </u>
	nità immobiliare oggetto d	i valutazione
Descrizione sintetica dell'im Terreno ad uso agricolo colt pubblica via località Mondal	ivato. Il lotto si presenta co	on andamento p ianeggiante ed è sui margini della strada
Confini	secondo l'estratto mappa	; Nord: fg. 1 part. 1223
		Est: fg. 1 part. 1223, 870,
		Sud: fg. 1 part. 470
		Ovest: fg. 1 part. 516 e via località Mondalino
Consistenza	□ Rílievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
		☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014 CILIDIZIADIE i+
	☑ Desunto graficam. da:	□ Estratto mappa
		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
		☐ Elaborato grafico (generico)
		✓ Visura catastale
Criterio di misurazione		■ SEL - Superficie Esterna Lorda
		·

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione immobiliare n° 293 / 2012 ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta Calcolo superfici di proprietà Superficie catastale 6.120,00 mg 1.3 Audit documentale e Due Diligence 1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica Situazione urbanistica Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio Parte in "Aree agricole produttive" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 37 e 39 delle NTA del Piano delle Regole Data verifica urbanistica 28/01/2013 ☑ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente **DICHIARA** la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile. ☐ la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni: Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili: No, perché _ П Si 1.3.2 Rispondenza catastale Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989 Immobile identificato in mappa al Qualità Foglio Seminativo Sezione Classe 3 Particella 473 superficie 00.61.20 Subalterno R. dominicale € 18,96

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Estratto mappa - Visura storica

R. agrario

€ 11,06

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ Ia REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Elenco documentazione visionata

Data verifica catastale

porzione

17/03/2014

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di p	rovenienza
-------------	------------

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig.l ha acquistato dal monastero della l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1. ☑ Quota di proprietà ☐ Usufrutto □ Nuda proprietà Condizioni limitanti ☐ Servitù □ Vincoli ☐ Oneri □ Pesi ☐ Gravami ∠Libero Stato del possesso del bene alla data della valutazione Occupato da ☐ tipo di contratto soggetti diversi ☐ estremi registrazione dall'esecutato Registrati in data antecedente. al pignoramento dell'immobile ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15E - SABBIO CHIESE - MAPPALE 484

1,1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia Comune 5abbio Chiese

Località Mondalino Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo

Caratteristiche generali Seminativo Dimensione 3.970 mg

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

1.2

Terreno collinare ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con andamento in declivio ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 2\$069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecu	zione Immobiliare n° 293 / 2012			
Confini	secondo!'estratto mapp	Esl Suc	i: fg. 1 part. 164 e 4449 t: fg. 1 part. 3150 i: fg. 1 part. 3150	E Same
	E		t: fg. 1 part. 485	ZIAPIF it
Consistenza	Rilievo	☐ Interno e		esterno
	☑ Date del secolluses	☐ Diretto in		aboratore
	☒ Data del sopralluogo☒ Desunto graficam. da:	29/03/2014 ☑ Estratto		
	™ Desunto grancam, da.			iva)
			o grafico (atto autorizzat o grafico (generico)	
Criterio di misurazione	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH		o grafico (generico) perficie Esterna Lorda	
Criterio di misurazione	IL iT			
GIUDIZIAR	IE.IT		erficie Interna Lorda perficie Interna Netta	
Calcolo suporfici di propr	intà	□ 31N - 3up	Jernicie interna Netta	
Calcolo superfici di propr	ieta			2 070 00 ma
Superficie catastale				3.970,00 mq
	tale e Due Diligence			
	zia – urbanistica		0: 0 117	
Situazione urbanistica	Strumento urban		Piano Governo del Ter	
	⊠ Zona urbanistica		"Aree di salvaguardi normativa dell'art. 39 delle Regole	
	☑ Data verifica urb	anistica	28/01/2013	
	☑ Documentazione	visionata ZIARIE	Certificato Destinazion	e Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RI	ISPONDENZA (URBANISTICA	
qualità di esperto valuta	AURIZIO FACONDO, iscritto atore incaricato dal Tribuna Comunale di Sabbio Chiese d Di	ale di Brescia,	in funzione alla docum	entazione visionata
🗵 🛮 la REGOLARITÀ urb	panistica dell' immobile.			
☐ Ia NON REGOLARIT	À urbanistica dell' immobile	e, per le seguer	nti motivazioni:	
	egolarità, specificare se le di			
□ No, perché				
1.3.2 Rispondenza ca Situazione dalla Tabella d AGEA ai sensi del DL. 3.1 (li variazione del 12/12/2007	' n.45544.1/20	07 in atti dal 12/12/200	7. Trasmissione dati
Immobile Identificato in		1	Qualità	Seminativo
	Sezione	_	Classe	2
	Partice a	484	superficie	00.39.70
A STE	Subalterno	707	R. dominicale	€ 15,38
	porzione		R. agrario	€ 9,23
	- IT porzione		A. agrano	0 3,23

	.	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visu	ra storica
Data verifica catastale	31/01/2013	A OTE
		ASIE
	CHIARAZIONE DI RISPONI	- CHDIZIABLE
qualità di esperto valutatore incar	ricato dal Tribunale di B li Sabbio Chiese ed in bas	dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in rescia, in funzione alla documentazione visionata e a quanto rilevato in loco, con la presente
☐ la REGOLARITÀ catastale rispe	DICHIARA	
		e dell'immobile per le seguenti motivazioni:
1	ativo ma allo stato attual	e è interessato da elementi arborei spontanei e
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	!ΙΤ Δ'	
Titoli di provenienza		
•	n. 2712/2172 relativa a c	compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep
		0, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996 8, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	☐ Servitù	□ Vincoli
	□ Onerì	☐ Pesi
Stato del possesso del bene alla	□ Gravami ☑ Libero	ARIE.it
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tìpo di contratto
	soggetti diversi dall'esecutato	🗆 estremi registrazione
	dan escentato	☐ Registrati in data antecedente a pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
LOTTO 15F - SABB	O CHIESE -	MAPPALE 485
1.1 Inquadramento dell'imm	obile	GIUDIZIARIE.IT
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCA	ATO	
Localizzazione Provin	ncia	Brescia
Comu	ne	Sabbio Chiese
A CTE	LÀ.	Mondalino
Locali	la	Mondalino

Caratteristiche generali

Prato

Dimensione

8.000 mq

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Descrizione sintetica dell'immobile staggito Terreno collinare ad uso agricolo a prato. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg. 1 part. 164

Est: fg. 1 part. 484 Sud: fg. 1 part. 3150

Ovest: fg. 1 part. 1223 e 639

Consistenza

□ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Diretto in loco

☐ Solo esterno ☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo

29/03/2014

☑ Desunto graficam. da:

☐ Estratto mappa☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

∀isura catastale

Criterio di misurazione

🗵 SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

8.000,00 mg

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanist

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano

delle Regole

☑ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

	DICHIARA							
☑ la REGOLARITÀ urbanistica delle	' immobile.							
☐ Ia NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni: / ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐								
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le difformità	urbanistiche sono sa	nabili:					
□ No, perché □ 5i GIUDIZIARIE.İİ								
1.3.2 Rispondenza catastale								
Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989								
Immobile identificato in mappa al	Foglio 1	Qualit	à P	rato				
A OTE	Sezione 	Classe	4					
ASIL	Particella 485	superf		00.08.00				
CII IDIZIADIE IT	5ubalterno			16,53				
	porzione	R. agra	ario €	16,53				
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visur	a storica						
Data verifica catastale	17/03/2014							
					_			
	HIARAZIONE DI RISPONE							
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	icato dal Tribunale di Br	escia, in funzione al	Ila documenta	azione visiona				
pressor official recinca confuntare a	DICHIARA	e a quanto mevato n	111000, 001114	presente				
☑ la REGOLARITÀ catastale rispe		'immohile						
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale			le seguenti mo	ntivazioni:				
	4 0	- dan mino-ne per i	e seguenti int	ZC. V GE. OTT.				
1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	ASIE GIUDIZIA	RIE.it						
Titoli di provenienza	'^							
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn	. 2712/2172 relativa a co	mnravendita in data	a 2 agosto 191	79 n 4576 di r	·on			
Notaio F. Bossoni con la quale il si l'intera piena proprietà del m	g. ha	acquistato dal moi	nastero della	d				
1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 1499 foglio 1.								
	🗵 Quota di proprietà	1/1						
	☐ Usufrutto	□ Nuc	da proprietà					
Condizioni limitanti	□ 5ervîtù	☐ Vind	coli					
	☐ Onerī	□ Pesi	·					
	☐ Gravami	\triangle	SIF	8:-				
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☑ libero	GI	UDIZIA	RIE.it				
	□ occupato	☐ tipo di contratto	ı					
		☐ estremi registraz	zione					
A OTE		☐ Registrati i pignoramento dell'		ntecedente	al			
ASIL		☐ Registrati in dat dell'immobile	a successiva	al pignorame	nto			
	RIZIO FACONDO - Via Adige n° il facondo,maurizio@libero.it			it				

LOTTO 15G - SABBIO CHIESE - MAPPALE 487

1.1 Inquadramento	dell'immobile			TO TAKE IT
ANALISI DEL SEGMENTO D	DI MERCATO		G	
Localizzazione	Provincia		Brescia	
	Comune		Sabbio Chie:	se
	Località		Mondalino	
	Destinazione urbanistica d	dell'immobile	Terreno agri	icolo
A CTE	Caratteristiche generali		Prato	
A3IE	Dimensione totale	Dimensione totale		
	Caratteri domanda e offe	rta	Mercato libe	ero tra privati
OIODIZIARI	Forma di mercato			a monopolistica: si tratta del ell'usato" nell'ambito di aste
	Fase del mercato immobi	liare	Recessione	
1.2 Descrizione dell'	unità immobiliare oggetto d	li valutazione		
Descrizione sintetica dell'i	immobile staggito			
		, ,		torrente Vrenda è incolto. Il
lotto si presenta con anda	ment o pianeggiante ed è inte	ercluso tra altri	mappali di pi	roprietà e il torrente.
	1.10			
Confini	secondo l'estratto mappa	_ 8	fg. 1 part. 3	
	WO!		torrente Vre	
	GIUDIZ	JAKIE:II	torrente Vrenda fg. 1 part. 3150 e 411	
A -matrix	□ n :::	_	- ,	_
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed		☐ Solo esterno
	5 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	☐ Diretto in le	oco	☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014		
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto ma	, ,	
		☐ Elaborato g		
		☐ Elaborato g		rico)
		☑ Visura cata		
Criterio di misurazione		SEL - Super		
		☐ SIL - Superi	_ ^ _	
		SIN - Super	ficie Interna	Netta
Calcolo superfici di propri	ietà			DIZIA DIE II —
Superficie catastale		Po	rzione AA	74 X 1 1.100,00 mg



Porzione AB

180,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

☑ Strumento urbanistico Piar

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 39 e 40 delle NTA

del Piano delle Regole

☑ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X	la	REGOL	ARITÀ	urbanistica	dell'	immobile.
---	----	-------	-------	-------------	-------	-----------

la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché _____ 🔲 Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45544.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al

Qualità Prato Foglio 3 Sezione Classe 00.11.00 Particella superficie Subalterno R. dominicale € 2,84 R. agrario € 2,56 porzione AA

Foglio 1 Qualità Incolto Prod. Sezione Classe U

Particella 487 superficie 00.01.80
Subalterno R. dominicale € 0,11
porzione AB R. agrario € 0,04

Elenco documentazione visionata Estratto mappa -

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☑ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Du anasta di vali tarrena 5	aluliana na non di none	
Rapporto di valutazione - Esecuzione Immo	Obiliare n° 293 / 2012	
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLA	RITA'	A CTE a
Titoli di provenienza		ASIF
Notaio F. Bossoni con la quale il l'intera piena proprietà del	sig. ha a mapp. 159, 398, 411, 470, 4	npravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. acquistato dal monastero della (2016) di 18 73, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 392, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
-	⊠ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	□ Vincoli
ASIE	□ Oneri	☐ Pesi
GII IDIZIARIF IT	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	⊠ libero	
	□ occupato [□ tipo di contratto
	1	□ estremi registrazione
	1	Registrati in data antecedente al
	I	pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
LOTTO 15H - SABB	BIO/CHIESE -	MAPPALE 490
	CILIDIZIA	IE i ;
1.1 Inquadramento dell'imn	nobile	IE.H—
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERC	ATO	
Localizzazione Provi	псіа	Brescia
Comi	ıne	5abbio Chiese
Local	ità	Mondalino
Desti	nazione urbanistica dell'imm	obile Terreno agricolo
Caral	tteristiche generali	5eminativo
Dime	nsione	480 m q
Carat	tteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
Form	a di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fase		
	del mercato immobiliare	Recessione ZARE.iT
1.2 Descrizione dell'unità in	del mercato immobiliare mobiliare oggetto di valuta	GIODIZIARILII
1.2 Descrizione dell'unità in Descrizione sintetica dell'immobi	nmobiliare oggetto di valuta	GIODIZIARILII

Confini secondo l'estratto mappa:			: fg. 1 part. 892	
			: fg. 1 part. 892	
		Sud	: fg. 1 part. 892	STE 8
		Ovest	: fg. 1 part, 870	
Consistenza	☐ Rilievo	🗆 Interno e	d esterno	Solo esterno
		Diretto in	n loco 🗆 🖯 (Collaboratore
	■ Data del sopralluo	go 29/03/2014		
	☑ Desunto graficam	. da: 🔲 Estratto i	тарра	
		🗆 Elaborato	o grafico (atto autori	izzativo)
		☐ Elaborate	grafico (generico)	
\(\Delta\) CTF \(\gexists\)		☑ Visura ca	tastale	
Criterio di misurazione	IE !1	⊠ SEL - Sup	erficie Esterna Lorda	a
GIUDIZIAR	IE.IT	•	erficie Interna Lorda	
		•	erficie Interna Netta	
Calcolo superfici di proprie	età	·		
Superficie catastale				480,00 mg
1.3 Audit documents	ale e Due Diligence			
1.3.1 Legittimità edilizi				
Situazione urbanistica	⊠ Strumento i	urbanistico	Piano Governo del	Territorio
	⊠ Zona urbani	stica		ardia", sottoposto alla
			_	. 39 delle NTA del Piano
	☑ Data verific	a urbanistica	28/01/2013	
	⊠ Documenta	zione visionata	Certificato Destina	zione Urbanistica
			i i+	
	DICHIARAZIONE	DI RISPONDENZA U	RBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAU	JRIZIO FACONDO, isci	ritto all'Albo dei Ge	ometri della prov.	Di Brescia al n.4323, in
qualità di esperto valutati				
presso l'Ufficio Tecnico Cor	munale di Sappio Chie		nto rilevato in loco,	con la presente
⊠		DICHIARA		
☑ la REGOLARITÀ urban				
☐ Ia NON REGOLARITÀ		-		
Nel caso di accertata irrego	•	e difformità urbanis	itiche sono sanabili:	
□ No, perché	🗆 Si			
dan Pisa dan d			ΔC	9
1.3.2 Rispondenza cata		2. (
Situazione dall'impianto m			ĞİÜD	IZIARIE.IT
Immobile identificato in m		1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	490	superficie	00.04.80
A CTE	Subaltern	0	R. dominica	le € 1,49
ASIE	porzione		R. agrario	€ 0,87

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immol	biliare n° 293 / 2012	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visu	ıra storica
Data verifica catastale	17/03/2014	in a storice
Data Vernica Catastale	17/03/2014	ASTE
DIC	HIARAZIONE DI RISPONI	DENZA CATASTALE
qualità di esperto valutatore incar	ricato dal Tribunale di B	dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in rescia, in funzione alla documentazione visionata e a quanto rilevato in loco, con la presente
_	DICHIARA	
☐ la REGOLARITÀ catastale rispe	tto allo stato attuale dell'	immobile
☑ la NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato attuale	e dell'immobile per le seguenti motivazioni;
In visura risulta semina lasciato alla libera veg		e è interessato da elementi arborei spontanei e
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	ITA'	
Titoli di provenienza		
Notaio F. Bossoni con la quale il s	sigh napp. 159, 398, 411, 470 7, 3148, 3149, 3 150, 3248	ompravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. a acquistato dal monastero della di di , 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 8, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	☐ Servitù	□ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
Stato del possesso del bene alla	☐ Gravami	RIE.it
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto
		☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
LOTTO 15I - SABBI	O CHIESE -	MAPPALE 537
1.1 Inquadramento dell'imm	ohile	GIUDIZIARIE.it -
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCA		
Localizzazione Provin		Brescia
Comu		Sabbio Chiese
A CTE Locali		Mondalino
A.	ta nazione urbanistica dell'ir	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio,facondo@geopec.it

Caratteristiche generali

Seminativo

Dimensione

300 ma

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo in parte interessato da elementi arborei spontanei sito al margini della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto è utilizzato come accesso ai lotti limitrofo di proprietà.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg. 1 part. 539 e 538

Est: strada SP 79 Sud: strada SP 79

Ovest: fg. 1 part. 535

Consistenza

☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

Solo esterno

☐ Diretto in loco

☐ Estratto mappa

☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo

29/03/2014

☑ Desunto graficam. da:

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

✓ Visura catastale

Criterio di misurazione

☑ SEL - Superficie Esterna Lorda

□ SIL - Superficie Interna Lorda
 □ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

Porzione AA

200,00 mg

Porzione AB

100,00 ma

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

"Aree di salvaguardia", sottoposto alla

normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano

delle Regole

☑ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immob	iliare n° 293 / 2012			
	DIC	HIARA		
☑ la REGOLARITÀ urbanistica dell				
☐ la NON REGOLARITÀ urbanistic	a dell' immobile, p	er le seguenti mot	ivazioni:	L 8,
Nel caso di accertata irregolarità, sp	-	_		71 / 51 11
□ N o, perché			GIUD	ZIARIE.IT
1.3.2 Rispondenza catastale				
Situazione dalla Tabella di variazione AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.26		1.45548.1/2007 in a	atti dal 12/12/2007	. Trasmissione dati
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo .
GIUDIZIARIE.it	Sezione		Classe	2
OIODIZIARILIII	Particella	537	superficie	00.02.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,77
	porzione	AA	R. agrario	€ 0,46
	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	537	superficie	00.01.00
	Subalterno		R. dominicale	€0,21
	porzione	AB	R. agrario	€0,21
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura storica		
Data verifica catastale	17/03/2014			
	ACT			
		SPONDENZA CATA		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incari		17 (1) (1)	•	
presso l'Ufficio Tecnico Comunale di				
	DIC	HIARA		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attua	le dell'immobile		
☐ la NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato	attuale dell'immob	ile per le seguenti	motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	ΤΑ'			
Titoli di provenienza	10			
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai no	n. 2712/2172 relati	iva a compravendi	ta in data 2 agosto	1979 n.4576 di ren.
Notaio F. Bossoni con la quale il s	ig.	ha acquistato	dal monastero de	ella di 🛊
l'intera piena proprietà del m 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147 1499 foglio 1.	• •		/	Charles III Control
	🗵 Q uota di prop	rietà	1/1	
	☐ Usufrutto		□ Nuda proprie	tà
Condizioni limitanti	□ Servitù		□ Vincoli	
431E	□ Oneri		☐ Pesi	
SIÜDIZIARIF.it	☐ Gravami			

Geom. MAURIZIO FACONDO – Via Adige nº 6 – 25069 – Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 – E.Mail facondo.maurizio@libero.it – E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione	e linmobiliare n° 293 / 2012	
Stato del possesso del bene data della valutazione	alla ⊠ Libero □ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto ☐ estremi registrazione ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
ιοπο 15L - SA	BBIO CHIESE	- MAPPALE 538
1.1 Januard amounts do	Winner abile	
1.1 Inquadramento de		
ANALISI DEL SEGMENTO DI I Localizzazione	MERCATO Provincia	Brescia
Localizzazione	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica o	
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.850 mg
	Caratteri domanda e offer	· ·
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobil	
1.2 Descrizione dell'ur	nità immobiliare oggetto d	li valutazione
Descrizione sintetica dell'im	mobile staggito	<u>_</u>
-	Odolo località Fornaci. Il loi	rada provinciale 79 via per Lumezzane, nelle immediate tto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord : fg. 1 part. 996
		Est: fg. 1 part. 5107
		Sud: fg. 1 part. 537 e strada SP 79
		Ovest: fg. 1 part. 539
Consistenza	□ Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
		☐ Diretto in loco ☐ ☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa
	_	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
A OTT		☐ Elaborato grafico (generico)

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

☑ Visura catastale

Rapporto di valutazione - Esecuzione immol	oifiare n° 293 / 2012			
Criterio di misurazione	 SEL - Superficie Esterna Lorda □ SIL - Superficie Interna Lorda □ SIN - Superficie Interna Netta 			
Calcolo superfici di proprietà		•		7/ SIT :+
Superficie catastale			GIUL	3.8S0,00 mg
1.3 Audit documentale e Due	Diligence			
1.3.1 Legittimità edilizia – urba				
	Strumento urbani	stico	Piano Governo del Terr	itorio
GIUDIZIARIE.it	l Zona urbanistica		"Aree di salvaguardia", normativa dell'art. 39 d delle Regole	•
×	Data verifica urba	nistica	28/01/2013	
Z.	Documentazione v	visionata	Certificato Destinazion	e Urbanistica
DIC	HIARAZIONE DI RIS	PONDENZA L	JRBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA				rescia al n.4323, in
qualità di esperto valutatore inca presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	ricato dal Tribunal Il Sabbio Chiese ed	e di Brescia, in base a qua	in funzione alla docume	entazione visionata
		HIARA		
 Ia REGOLARITÀ urbanistica del □ la NON REGOLARITÀ urbanisti 		er le seguent	i motivazioni:	
Nel caso di accertata irregolarità, sp		-		
□ No, perché	GIUDIZ	IARIE.	it	
1.3.2 Rispondenza catastale				
Situazione dall'impianto meccanog	rafico del 02/01/19	89		
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	538	superficie	00.38.50
	S ubalterno		R. dominicale	€ 11,93
	porzione		R. agrario	€ 6,96
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura stor	rica	
Data verifica catastale	18/03/2014		A CTE	
	CHIARAZIONE DI RI	SPONDENZA	CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO Fa qualità di esperto valutatore inca presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	ACONDO, iscritto a ricato dal Tribunal	Il'Albo dei G e di Brescia,	eometri della prov. Di E in funzione alla docum	ientazione visionata
	DIC	HIARA		
☑ la REGOLARITÀ catastale rispe	etto allo stato attua	le dell'immol	bile	
☐ la NON REGOLARITÀ catastale	e rispetto allo stato	attuale dell'i	mmobile per le seguenti	motivazioni:

Verifica della titolarità 1.3.3

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

	prover	

di (1 9, 996,					
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. ha acquistato dal monastero della di l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1.					
te al					
imento					
11					

LOTTO 15M - SABBIO CHIESE - MAPPALE 539

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

Brescia Sabbio Chiese

Comune Località

Mondalino

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terreno agricolo

Caratteristiche generali

Prato

Dimensione

12.200 mg

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno agricolo collinare non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto è intercluso tra mappali in gran parte di proprietà.

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it · E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esacuzi	one Immobiliare n° 293 / 2012			
Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord	: fg. 1 part. 470, 491 e	1000
		Est	: fg. 1 part, 5107, 996	e 538
		Sud	: fg. 1 part. 537, 535 e	542
		Ovest	: fg. 1 part. 542, 541 e	519\DIE i+
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno e	d esterno □ Solo	esterno
		☐ Diretto in	loco 🗆 Colla	aboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014		
	🗷 Desunto graficam, da:	☐ Estratto r	na ppa	
		☐ Elaborato	grafico (atto autorizza	tivo)
A CTE		☐ Elaborato	grafico (generico)	
HOILS		🗵 Visura ca	tastale	
Criterio di misurazione	it.	🗷 SEL - Sup	erficie Esterna Lorda	
		SIL - Supe	rficie Interna Lorda	
		☐ SIN - Supe	erficie Interna Netta	
Calcolo superfici di proprie	età			
Superficie catastale				12.200,00 mg
			_	
1.3 Audit document	ale e Due Diligence			
1.3.1 Legittimità ediliz	ia – urbanistica			
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	tico	Piano Governo del Ter	ritorio
	🗵 Zona urbanistica		Parte in "Aree agricole	
	A CTI	0	in "Aree agricole di sal in "Aree di salvaguardi	
	AOIE		normativa degli art. 37	
	GIUDI7I.	ARIF.it	del Piano delle Regole	
	☑ Data verifica urbar	nistica	28/01/2013	
	☑ Documentazione v	isionata	Certificato Destinazion	ne Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	ONDENZAU	RBANISTICA	
	JRIZIO FACONDO, iscritto al			
	ore incaricato dal Tribunale munale di Sabbio Chiese ed i			
F		HIARA		F
☑ la REGOLARITÀ urbar				
_	urbanistica dell' immobile, p	er le seguenti	motivazioni:	
	olarità, specificare se le diffo	_		
□ No, perché			ASIL	Sir
, porono			GIUDIZIA	ARIE.it
1.3.2 Rispondenza cat				
·	neccanografico del 02/01/198		6 11.5	
Immobile identificato in n		1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
JUDI/IARIE.	Particella	539	superficie	01.22.00

Rapporto di val <mark>utazione - Esecuzione Immob</mark>	iliare n° 293 / 2012		
	5ubalterno	R. dominica	ale € 25,20
	porzione	R. agrario	€ 25,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visur	_	CTE
Data verifica catastale	31/01/2013	G	UDIZIARIE.
DIC	HIARAZIONE DI RISPOND	ENZA CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	icato dal Tribunale di Bre	escia, in funzione alla di	ocumentazione visionata
'	DICHIARA		
☐ la REGOLARITÀ catastale rispe	tto allo stato attuale dell'ir	nmobile	
☑ Ia NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato attuale	dell'immobile per le segu	ienti motivazioni:
in visura risulta prato i alla libera vegetazione	ma allo stato attuale è inte :	ressato da elementi arbo	rei spontanei e lascîato
1.3.3 Verifica della titolarità			
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	ITA'		
Titoli di provenlenza			
l'intera piena proprietà del r 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	7, 3148, 3 149, 3150, 3248,	892, 537, 5104, 538, 53	
	■ Quota di proprietà	1/1	
	Usufrutto	☐ Nuda pr	oprietà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù □ Oneri □ Gravami	□ Vincoli □ Pesi	
Stato del possesso del bene alla	Libero		
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto	
	dan esecutato	□ estremi registrazione	2
			data antecedente a
			ccessiva al pignoramento
		AS	TE ₈
LOTTO 15N - SABB	IO CHIESE -	MAPPALE 639	DIZIARIE.it_
1.1 Inquadramento dell'imm	obile		
1.1 Inquadramento dell'imm ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCA			
<u> </u>	ATO	Brescia	

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

Rapporto di valutazione - Esecu	izione linmobiliare n° 293 / 2012			
	Località		Mondalino	
	Destinazione urbanistica o	dell'immobile	Terreno agric	olo.
	Indirizzo		A	STES
	Caratteristiche generali		Bosco ceduo	UDIZIA BIL I
	Dimensione		5.600 mg	JUIZIARIE.II
	Caratteri domanda e offer	rta	Mercato liber	o tra privatí
	Forma di mercato			monopolistica: si tratta del l'usato" nell'ambito di aste
ASTE	Fase del mercato immobil	iare	Recessione	
1.2 Descrizione del	l'unità immobiliare oggetto d	i valutazione	_	
Descrizione sintetica dell		- Value (all of le		
	o. Il lotto si presenta nella ma; entre la parte adiacente alla s pali di proprietà e non.			
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord :	via località M	ondalino
		Est :	fg. 1 part. 164	1 e 4 8 5
		Sud :	fg. 1 part. 122	23
		Ovest:	fg. 1 part. 479	9 e 5073
Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno ed	esterno	☐ Solo esterno
	☑ Data del sopralluogo	☐ Diretto In 29/03/2014	loco	☐ Collaboratore
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	appa	
		AITE.	grafico (atto au	itorizzativo)
			grafico (generio	
		☑ Visura cata	astale	•
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Supe	rficie Esterna L	orda
		☐ SIL - Super	ficie Interna Lo	rda
		☐ SIN - Supe	rficie interna N	etta
Calcolo superfici di propr	rietà			
Superficie catastale				5.600,00 mg
1.3 Audit documen	tale e Due Diligence		Δc	- Sa
1.3.1 Legittimità edil	izia – urbanistica			IZIA DIE IH
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	stico	Piano Governo	del Territorio
A OTE o	⊠ Zona urbanistica		"Aree <mark>di</mark> non tr	di salvaguardia" e parte in asformabilità", sottoposto degli art. 39 e 40 delle NTA Regole
721 F 3	■ Data verifica urbar	nistica	28/01/2013	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339,1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Certificato Destinazione Urbanistica

■ Documentazione visionata

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobi	liare n° 293 / 2012			
DICHI	ARAZIONE DI RISE	PONDENZA UF		
sottoscritto GEOM MAURIZIO FA	COND O , iscritto al	l'Albo dei Geo	ometri della prov. Di Bro	
qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale d				
pressor officio recineo confundic u		HIARA	TIO THE VALUE (IT TOCK), COT	17LA SIT :
☐ Ia REGOLARITÀ urbanistica del			GIUL	NZIAIRIE.I
☐ Ia NON REGOLARITÀ urbanistic		per le seguenti	motivazioni:	
Nel caso di accertata irregolarità, sp		_		
No, perchė	□ Sí			
A CTE o				
1.3.2 Rispondenza catastale				
Situazione dall'impianto meccanogra	afico del 02/01/198	39		
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	639	superficie	00.56.00
	Subalterno		R. dominicale	€ S,78
	porzione		R. agrario	€ 1,74
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura storio	ca	
Data verifica catastale	31/01/2013			
DIC	ULADAZIONE DI DI	CDONOFNIZA (PATACTAL F	
	HIARAZIONE DI RI			
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar			_	•
presso l'Ufficio Tecnico Comunale d				
	DIC	HIARA	T.L	
☑ la REGOLARITÀ catastale rispe	tto allo stato attua	ale dell'immob	ile	
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato	attuale dell'in	nmobile <mark>pe</mark> r le seguenti	motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'			
Titoli di provenienza				
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn	. 2712/2172 relati	va a compravi	endita in data 2 agosto	1979 n.4576 di rep.
Notaio F. Bossoni con la quale il si	g. (1988)	ha acquis	stato dal monastero de	lla di 🗑
l'intera piena proprietà del m 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147				
1499 foglio 1.	, 3140, 3143, 3130	, 3240, 032 , 3	37, 3104, 330, 330, 310	7, 308, 3109, 160 e
•	☑ Quota di prop	rietà	1/1	
	☐ Usufrutto		■ Nuda propriet	à
Condizioni limitanti	□ 5ervitù		□ Vincoli 7	ARIF it
	□ Oneri		□ Pesi	/ UNILIII
	☐ Gravami			
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero			
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi	□ tip	o di contratto	

dall'esecutato

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Ceil. 339.1427270 - E.Mail (acondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.lt

Rapporto di valutazione - Esecui	zione Immobiliare n° 293 / 2012			
		□ Ri pignora	emi registrazione egistrati in data antecedente al amento dell'immobile strati in data successiva ai pignoramento mobile	
ιотто 150 - S	ABBIO CHIESE	- MAPP	ALE 892	
∧ CTE ≥				
1.1 Inquadramento	dell'immobile			
ANALISI DEL SEGMENTO I				
Localizzazione	Provincia		Brescia	
COCHIEZGEIONE	Comune		Sabbio Chiese	
	Località		Mondalino	
	Destinazione urbanistica d	ell'immobile	Terreno agricolo	
	Caratteristiche generali	en minobile	Prato	
	Dimensione		590 mg	
	Caratteri domanda e offer	ta	Mercato libero tra privati	
	Forma di mercato		Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie	
	Fase del mercato immobil	iare	Recessione	
1.2 Descrizione dell	'unità immobiliare oggetto di	valutazione		
Descrizione sintetica dell'				
		una conforma:	zione pianeggiante ed è intercluso tra altri	
Confini	secondo l'estratto mappa	Nord :	fg. 1 part. 870	
			fg. 1 part. 5109 e 5107	
			fg. 1 part. 1000	
			fg. 1 part. 490 e 870	
Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno ed		
		☐ Diretto in	loco Collaboratore	
	■ Data del sopralluogo	29/03/2014	ASIL	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	nappa II ID 7 A DIE it	
		☐ Elaborato	grafico (atto autorizzativo)	
		☐ Elaborato	grafico (generico)	
		☑ Visura cat	astale	
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Supe	rficie Esterna Lorda	
$\Delta SIF $		☐ SIL - Super	ficie Interna Lorda	
	14	☐ SIN - Supe	rficie Interna Netta	

Geom. MAURIZIO FACONDO – Via Adige nº 6 – 25069 – Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 – E.Mail facondo.maurizio@libero.it – E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

590,00 ma

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

⊠ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

"Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano

delle Regole

Data verifica urbanistica

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.
- la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Si



1.3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Qualità

Prato

Foglio Sezione

Classe

3

Particella **Subalterno** 892

superficie

00.05.90

porzione

R. dominicale R. agrario

€ 1,52 € 1,37

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale

17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Imm	nobiliare n° 293 / 2012	
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLA	ΔΡΙΤΔ'	
Titoli di provenienza		A QTE
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai Notaio F. Bossoni con la quale i	l sig. ha a l mapp. 159, 398, 411, 470, 4	npravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. acquistato dal monastero della di 1973 di 1973, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 392, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
	⊠ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	☐ V incoli
AOIL	☐ Oneri	☐ Pesi
GIUDIZIARIE.it	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	☑ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	□ tipo di contratto
		□ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al
		pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento
	'	dell'immobile
LOTTO 15P - SAB	BIO CHIESE -	MAPPALE 996
		IT :#
1.1 Inquadramento dell'im	mobile UDZIAR	IC.II
ANALISI DEL SEGMENTO DI MER	CATO	
Localizzazione Pro	vincia	Brescía
Con	nune	5abbio Chiese
Loc	alità	Mondalino
Des	tinazione urbanistica dell'imn	nobile Terreno agricolo
Саг	atteristiche generali	Seminativo - Prato
Dim	nensione	220 mq
Car	atteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
For	ma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
Fas	e del mercato immobiliare	Recessione ZIARIE.IT
1.2 Descrizione dell'unità i	mmobiliare oggetto di valuta	zione
Descrizione sintetica dell'immob		
Descrizione sintetica dell'inilian	ile staggito	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immob	iliare n° 293 / 2012			
	Particella	996	superficie	00.01.00
	Subalterno	330	•	
	porzione	AA	R. dominicale	€ 0,39
	porzione	AA	R. agrario	€ 0,23
	Foglio	1	Qualità	ZARIE.it
	Sezione		Classe	3
	Particella	996	superficie	00.01.20
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,31
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,28
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica		
Data verifica catastale	17/03/2014			
CILIDIZIA DIE IT				
DIC	HIARAZIONE DI RISI	PONDENZA CATAS	TALE	
qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	Sabbio Chiese ed in	base a quanto ril		
V		IARA		
☐ Ia REGOLARITÀ catastale rispet				
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato al	ttuale dell'Immobi	ie per le seguenti n	notivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'			
Titoli di provenienza	Δ CIF	- Si		
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai na Notaio F. Bossoni con la quale il s l'intera piena proprietà del m 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147 1499 foglio 1.	ig. 159, 398, 411,	ha acquistato , 470, 473, 484, 48	dal monastero de 35, 487, 490, 539,	ll a (1900) di (639, 974, 979, 996
	⊠ Quota di pro p r	ietà	1/1	
	☐ Usufrutto		□ Nuda propriet	tà
Condizioni limitanti	☐ Servitù		☐ Vincoli	
	☐ Oneri		☐ Peşi	
	☐ Gravami			
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero			
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi	🗆 tipo di c	ontratto	
	dall'esecutato	□ estremi	registrazione	8
		_	trati in data nto dell'immobile	antecedente
		☐ Registra dell'immol		va al pignorament
ASTE				

LOTTO 15Q - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1000

1.1 Inquadramento de	ell'immobile			<u>101</u>	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO			GIUDIZIARIE.IT		
Localizzazione	Provincia		Brescia		
	Comune		Sabbio Chiese	2	
	Località		Mondalino		
	Destinazione urbanistica d	iell'immobile	Terreno agric	:olo	
	Caratteristiche generall		Incolto prod.		
ASILS	Dimensione		1.480 mq		
	Caratteri domanda e offer	rta	Mercato libe	ro tra prival	ti
GIUDIZIARI	Forma di mercato				tica: si tratta del Il'ambito di aste
	Fase del mercato immobil	iare	Recessione		
1.2 Descrizione dell'u	ınità immobiliare oggetto di	i valutazione			
Descrizione sintetica dell'in	nmobile staggito				
Terreno agricolo non coltiv	ato, interessato da element	ti arborei spon	tanei e lasciat	o alla libera	a vegetazione. Il
lotto si presenta con una co	onformazione in declivio ed è	intercluso tra	altri mappali d	li proprietà.	
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord :	fg. 1 part. 49	1 e 489	
	ASI	Est:	fg. 1 part. 48	9, 870 e 89	2
		Sud :	fg. 1 part. 51	07	
		Ovest:	fg. 1 part. 53	9	
Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno e d	esterno	☐ Solo est	erno
		\square Diretto in I	осо		ratore
	■ Data del sopralluogo	29/03/2014			
	🗷 Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	арра		
		☐ Elaborato (grafico (atto a	utorizzativo)
		☐ Elaborato (grafico (generi	co)	
		■ Visura cata	stale		
Criterio di misurazione		SEL - Super	ficie Esterna L	.orda	
		SIL - Super	ficie Interna Lo	orda	
		☐ SIN - Super	ficie Interna N	etta	
Calcolo superfici di proprie	tà		AC		
Superficie catastale			1.480,00 mg		
				14_17	NIXIEIII
1.3 Audit documenta	ile e Due Diligence				
1.3.1 Legittìmità edilizi					
Situazione urbanistica	■ Strumento urbanis	stico 8	Piano Governo	del Territo	rio
ASIL	■ Zona urbanistica	,	'Aree di salv	aguardia",	sottoposto alla
CILIDIZIANE	t				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano

delle Regole

☑ Data verifica urbanistica

28/01/2013

■ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in

qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente					
DICHIARA					
☑ la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.					
la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:					
Nel caso di accertata irregolarità, sp		formità urbanist	iche sono sanabili:		
□ No, perché	□ Sí				
1.3.2 Rispondenza catastale					
Situazione dall'impianto meccanogra	fico del 02/01/19	989			
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolto prod.	
	Sezione		Classe	U	
	Particella	1000	superficie	00.14.80	
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,92	
	porzione		R. agrario	€ 0,31	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura storica	a		
Data verifica catastale 31/01/2013 ZARE i+					
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE					
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente					

DICHIARA

la REGOLARITA catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Verifica della titolarità 1.3.3

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. ha acquistato dal monastero della l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996,

1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, \$68, 5109, 160 e

1499 foglio 1.

☑ Quota	Ьi	proprietà
	u.	Drobiteta

1/1

☐ Usufrutto

■ Nuda proprietà

Geom. MAURIZIO FACONDO - Vía Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mall facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di Valutazione - Esecuzion	e manoumare n 293 / 2012		
Condizioni limitanti	☐ Servitù	□ Vin	coli
	□ Oneri	□ Pes	i
	☐ Gravami		A CTF
Stato del possesso del bene	alla 🗵 Libero		40IE
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto	GIUDIZIĀRIE.i
		☐ estremi registra:	zione
		☐ Registrati i pignoramento dell'	n data antecedente a 'immobile
ASTE		☐ Registrati in dat dell'immobile	a successiva al pignoramento
GIUDIZIARII	BBIO CHIESE		
ьотто 15R - SA	PPIO CHIESE	- MAPPALE 12	
1.1 Inquadramento de	 ell'immobile		
ANALISI DEL SEGMENTO DI I	MERCATO		
.ocalizzazione	Provincia	Brescia	
	Comune	Sabbio Ch	îese
	Località	Mondaline	0
	Destinazione urbanistica	lell'immobile Fabbricato	rurale
	Caratteristiche generali	Fabbricate	rurale (RUDERE)
	Dimensione	35 mq	
	Caratteri domanda e offe	ta AR Mercato I	ibero tra privati
	Forma di mercato	4.	nza monopolistica: si tratta de dell'usato" nell'ambito di aste e
	Fase del mercato immobi	iare Recession	е
	nità immobiliare oggetto d	valutazione	
Descrizione sintetica dell'im			
Rudere di un piccolo fabbrica	ato rurale in pietra, comple	tamente demolito.	
Confini	secondo l'estratto mappa	Nord: fg. 1 part.	1223
		Est: fg. 1 part.	1223
		Sud: fg. 1 part.	1223) ZIARIE.İT
		Ovest: fg. 1 part.	1223
Consistenza	☐ Rilievo	□ Interno ed esterno	☐ \$olo esterno
		☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
A CTE	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa	
	om, MAURIZIO FACONDO - Via A 70 - E.Mail Tacondo.maurizio@l'		

Pagina 142

Pubblicaziono ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata egni

Rapporto di valutazione - Esecuzione im	mobiliare n° 293 / 2012				
Criterio di misurazione		☐ Elabora ☑ Visura ☑ SEL - Su ☐ SIL - Su	ato grafico (atto autori ato grafico (generico) catastale uperficie Esterna Lorda uperficie Interna Lorda uperficie Interna Netta	TE SIZIARIE.it	
Calcolo superfici di proprietà					
Superficie catastale				35,00 mq	
ASIE					
1.3 Audit docu <mark>me</mark> ntale e I					
1.3.1 Legittimità edilizia – u				(04 00 40CT	
Anno do costruzione / ricostruz	ione totale		⊠ fabbricato anter		
			∐ fabbricato succe	ssivo al 01-09-1967	
Titoli autorizzativi esaminati			Non sono state tro	vate pratiche edilizie	
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urban	nistico	Piano Governo del Territorio		
	☑ Zona urbanistica		•	irdia", sottoposto alla 39 delle NTA del Piano	
	🗵 Data verifica urb	anistica	28/01/2013		
	☑ Documentazione	visionata	Certificato Destina	zione Urbanistica	
		_ Si-			
	DICHIARAZIONE DI RI	SPONDENZA	URBANISTICA		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO qualità di esperto valutatore i presso l'Ufficio Tecnico Comuni	ncaricato dal Tribuna ale di Sabbio Chiese e	le di Brescia	, in funzione alla docu	ımentazione visionata	
図 la REGOLARITÀ urbanistic	a dell' immobile.				
🗆 🛘 la NON REGOLARITÀ urba	nistica dell' immobile,	, per le segue	enti motivazioni:		
Nel caso di accertata irregolarit	à, specificare se le dif	formità urba	anistiche sono sanabili:		
No, perché	Si				
433	_				
1.3.2 Rispondenza catastale		000		8.	
Situazione dall'impianto meccar	_			Fahha Busala	
Immobile identificato In mappa	_	1	Qualità Z	Fabbr. Rurale	
	Sezione Particella	1222	Classe superficie	00.00.35	
	Subalterno	1222	R. dominical		
	porzione			C	
Elenco documentazione visiona	·	a - Meura et	R. agrario		
	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	a - Visurast	Unica		
Data verifica catastale	31/01/2013				

DIC	CHIARAZIONE DI RISPOND	DENZA CATASTALE
qualità di esperto valutatore inca	ricato dal Tribunale di Br	dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in rescia, in funzione alla documentazione visionata se a quanto rilevato in loco, con la presente
☐ Ia REGOLARITÀ catastale risp	• • • • • • • • • • • • • • • • •	しっし カノストル
		e dell'immobile per le seguenti motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	ITA'	
Titoli di provenienza		
Notaio F. Bossoni con la quale il : l'intera piena proprietà del r	sig. 159, 398, 411, 470, ha	ompravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. a acquistato dal monastero della d
	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipo di contratto
		estremi registrazione
	Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15S - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1223

1.1 Inquadramer	nto dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMENT	O DI MERCATO	
Localizzazione	Provincia	Brescia CT
	Comune	5abbio Chiese
	Località	Mondalino DZARE.IT
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	6.970 m q
A CTE	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del
GIUDIZIAI	Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige № 6 - 25069	- Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo in parte coltivato a prato ed in parte interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta per la parte a prato con una conformazione pianeggiante e sui margini della strada pubblica via località Mondalino, mentre per la restante parte in declivio.

Confini	secondo l'estratto mappa	: No rd :	fg. 1 part. 4	79 e 639	
MOILS		Est :	fg. 1 part. 4	85 e 3150	
GIUDIZIARIE	=.i†	Sud :	fg. 1 part. 48	86 e 473	
		Ovest:	fg. 1 part. 4	73, via locali	tà Mondalino
Consistenza	□ Rilievo	☐ Interno ed	esterno	☐ Solo est	terno
		☐ Diretto in l	осо	☐ Collabo	ratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014			
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	арра		
		☐ Elaborato (grafico (atto a	autorizzativo)
		□ Elaborato (grafico (genei	rico)	
			astale		
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Super	rficie Esterna	Lorda	
	☐ SIL - Super	ficie Interna l	_orda		
	A OTE	☐ SIN - Super	rficie Interna	Netta	
Calcolo superfici di proprie	età ASIF	- 3			
Superficie catastale					6.970,00 mq
	Olobizi	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			
1.3 Audit documents	ale e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità ediliz	ia – urbanistica				
Situazione urbanistica	■ Strumento urbanis	stico I	Piano Govern	o del Territo	orio
	■ 2ona urbanistica	1	"Aree di salva normativa de delle Regole	_	ttoposto alla le NTA del Piano
	⊠ Data verifica urbar	nistica :	28/01/2013		
	⊠ Documentazione v	risionata (Certificato De	estinazione l	Jrbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	PONDENZA URI	BANISTICA	TE	
qualità di esperto valutat	URIZIO FACONDO, iscritto al core incaricato dal Tribunale omunale di Sabbio Chiese ed	e di Brescia, in	funzione alla	document	azione visionata
F. 4550 . O O O O O		HARA		,	p. 4545
☑ la REGOLARITÀ urba	nistica dell' immobile.				
_	urbanistica dell' immobile, p	per le seguenti	motivazioni:		
	olarità, specificare se le diffo			nabili:	
□ No, perché	□ Si				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 5 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobi	lliare n° 293 / 2012	
1.3.2 Rispondenza catastale		
Situazione dall'impianto meccanogra	afico del 02/01/1989	
Immobile identificato in mappa al	Foglio 1	Qualità Prato
	Sezione	Classe 3
	Particella 122	
	Subalterno	R. dominicale € 18,00
	porzione	R. agrario € 16,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visu	<u>-</u>
Data verifica catastale	17/03/2014	
AST SIDIC	HIARAZIONE DI RISPONI	DENZA CATASTALE
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA	CONDO, iscritto all'Albo	dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in
qualità di esperto valutatore incar	icato dal Tribunale di Ba	rescia, in funzione alla documentazione visionata
presso l'Ufficio Tecnico Comunale d		se a quanto rilevato in loco, con la presente
	DICHIARA	
☑ la REGOLARITÀ catastale rispe		
☐ la NON REGOLARITÀ catastale	e rispetto allo stato attual	le dell'immobile per le seguenti motivazioni:
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	ITA'	
Titoli di provenienza		
Notaio F. Bossoni con la quale il s	ig. 159, 398, 411, 470 h	ompravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. a acquistato dal monastero della d
1499 foglio 1.	GIUDIZIA	ARIF it
	■ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Servitù	□ Vincoli
	□ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ tipe di contratto
		☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al
		pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
ASTE		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 15T - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3147

1.1	Inquadramento d	lell'immobile			UDIZIA SIL III	
ANALISI I	DEL SEGMENTO D	MERCATO		G	UDIZIARIE.IT	
Localizza	zione	Provincia		Brescia		
		Comune		Sabbio Chies	se	
		Località		Mondalino		
		Destinazione urbanistica (dell'immobile	Terreno agri	colo	
A 6	TE	Caratteristiche generali		Seminativo		
Д.		Dimensione		3.890 mq		
		Caratteri domanda e offe	rta	Mercato libe	ero tra privati	
GIU	DIZIARI	Forma di mercato		Concorrenza	monopolistica: si tratta del	
				"mercato de giudiziarie	ell'usato" nell'ambito di aste	
		Fase del mercato immobil	liare	Recessione		
1.2	Descrizione dell'u	ınità immobiliare oggetto d	i valutazione		-	
Descrizio	ne sintetica dell'ir	mmobile staggito				
alberatur		lotto è sito a sud del centro			iacente, con la presenza di te Vrenda e si presenta con	
Confini		secondo l'estratto mappa	Nord:	fg. 1 part. 44	149 e 181	
Commi		Est; fg. 1 part. 9047				
		GIUDIZI		fg. 1 part. 31		
				fg. 1 part. 31		
Consiste	nza	□ Rilievo	☐ Interno ed		☐ Salo esterno	
CONSISTE		- Mileyo	☐ Diretto in Is		☐ Collaboratore	
		☑ Data del sopralluogo	29/03/2014		E condoratore	
		Desunto graficam. da:	☐ Estratto ma	nna		
		E Desanto graficami. ca.	☐ Elaborato g		autorizzativo)	
			_	•	·	
Criterio	di misurazione		☐ Elaborato grafico (generico)☑ SEL - Superficie Esterna Lorda			
Citterio	ar misur uzione		☐ SIL - Superf			
			SIN - Super			
Calcalas	unarlisi di proprio	n+5	3114 - 3uper	iicie iiiteilia	Sir Sir	
Calcolo superfici di proprietà Superficie catastale				7 A R 3.890,00 mg		
Superiici	e catastale			GIUL	72 2 3 30,00 114	
1.3	Audit documenta	ale e Due Diligence				
1.3.1	Legittimità ediliz	ia – urbanistica				
Situazion	ne urbanistica	Strumento urbani ■	stico F	ia no Govern	o del Territorio	

Geom. MAURIZIO FACONDO – Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

☑ Zona urbanistica "Nuclei di antica formazione", sottoposto alla normativa dell'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole. ■ Data verifica urbanistica 28/01/2013 ☑ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente DICHIARA la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile. ☐ la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni: Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili: □ No, perché ___ 1.3.2 Rispondenza catastale Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989 Immobile identificato in mappa al Qualità Foglio Seminativo Classe Sezione 1 Particella 3147 Superficie 00.38.90 Subalterno R. dominicale € 17,08 porzione R. agrario € 11,05 Estratto mappa - Visura storica Elenco documentazione visionata Data verifica catastale 31/01/2013 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, în funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente \times la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: 1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA' Titoli di provenienza Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. ha acquistato dal monastero della l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1. ☑ Quota di proprietà 1/1 □ Usufrutto □ Nuda proprietà

Pagina 148

Geom. MAURIZIO FACONDO • Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it • E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione I	mmobiliare n° 293 / 2012	
Condizioni limitanti	□ Servitů —	□ Vincoli □
	☐ Oneri	□ Pesi
	☐ Gravami	ASIL
Stato del possesso del bene al	la 🗵 Libero	
data della valutazione	□ Occupato da	□ tipo di contratto □□ZIARE.II
	soggetti diversi dall'esecutato	
	dan esecutato	D notes and manifest and in a
		☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
ASTE GIUDIZIARIE.i	†	☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
ιοπο 15U - SA I	BBIO CHIESE	- MAPPALE 3148
1.1 Inquadramento dell'	immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MI	ERCATO	
Localizzazione P	rovincia	Brescia
C	iomune	Sabbio Chiese
L	ocalità	Mondalino
C	estinazione urbanistica d	ell'immobile Terreno agricolo
C	aratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	8.160 mg
C	aratteri domanda e offeri	a Mercato libero tra privati
F	forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
F	ase del mercato immobili	are Recessione
1.2 Descrizione dell'unit	à immobiliare oggetto di	valutazione
Descrizione sintetica dell'imm	obile staggito	
		oitato e sul margine ovest del torrente Vrenda. Il lotto si l'inante con mappali di proprietà,
Confiní s	econdo l'estratto mappa:	Nord: fg. 1 part. 3147, 9047, 159 Est: torrente Vrenda Sud: fg. 1 part. 3149
		Ovest: fg. 1 part. 3149
Consistenza	Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
		☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore
\ CTE	Data del sopralluogo	29/03/2014
TO I E	Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobili	lare n° 293 / 2012					
Criterio di misurazione	SIL - Superficie Interna Lorda					
		☐ SIN - Sup	erficie Interna Netta			
Calcolo superfici di proprietà						
Superficie catastale				8.1 _{60,00} mq		
AOTE						
1.3 Audit documentale e Due I	Diligence					
1.3.1 Legittimità edilizia – urban						
Situazione urbanistica	Strumento urbanist	tico	Piano Governo del 1	Territorio Territorio		
⊠.	Zona urbanistica		parte in "Aree di	antica formazione" e non trasformabilità", mativa degli art. 18 e no delle Regole		
⊠	Data verifica urban	istica	28/01/2013			
\boxtimes	Documentazione vi	isionata	Certificato Destinaz	ione Urbanistica		
DICHI	ARAZIONE DI RISP	ONDENZA U	RBANISTICA			
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAG qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ia REGOLARITÀ urbanistica dell Ia NON REGOLARITÀ urbanistica Nel caso di accertata irregolarità, sp	cato dal Tribunale i Sabbìo Chiese ed i DICH l' immobile. :a dell' immobile, p	di Brescia, i n base a qua IARA er le seguent	n funzione alla docu into rilevato in loco, c i motivazioni:	mentazione visionata		
□ No, perché	□ Si					
1.3.2 Rispondenza catastale						
Situazione dall'impianto meccanogra	fico del 02/01/1989	9				
immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo		
	Sezione		Classe	1		
	Particella	3148	Superficie	00.81.60		
	Subalterno		R. dominicale	€ 35,82		
	porzione		R. agrario	€ 23,18		
Elenco documentazione visionata Data verifica catastale	Estratto mappa - 17/03/2014	Visura stor	GIUDI	ZIARIE.it		
II sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC	HIARAZIONE DI RISI			i Brescia al n 4222 in		

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

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.jt - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Ir	umobiliare n° 293 / 2012	
	PIGUAD.	
☑ la REGOLARITÀ catastale r	DICHIARA	1.0
	ispetto allo stato attuale dell'imr	
ia non regularità catas	tale rispetto allo stato attuale de	ell'immobile per le seguenti motivazioni:
		GIUDIZIARIE.it
122 Varifies della sissilaria	1	
1.3.3 Verifica della títolarit	-	
INQUADRAMENTO DELLA TITO	LARITA	
Titoli di provenienza	-i 2712/2172 i	
Notaio F. Bossoni con la quale l'intera piena proprietà d	e il sig. ha addel mapp. 159, 398, 411, 470, 47	pravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. cquistato dal monastero della (1973, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 92, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
CIGDIZIARILI	☑ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Servitù	□ Vincoli
	□ Oneri	□ Pesi
	☐ Gravami	_ · u ·
Stato del possesso del bene all	a 🗵 Libero	
data della valutazione		□ tìpo di contratto
] estremi registrazione
	ASIE :	Registrati in data antecedente al bignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
1.1 Inquadramento dell'i		MAPPALE 3149
ANALISI DEL SEGMENTO DI ME	RCATO	
Localizzazione P	rovincia	Brescia
C	omune	5abbio Chiese
L	ocalità	Mondalino
_	estinazione urbanistica dell'immo aratteristiche generali	obile Terreno agricolo Prato DZARE
D	imensione	4.600 mq
C	aratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
A CTE	orma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste
4311		giudiziarie
SIUDITIARIF.it"	ase del mercato immobiliare	Recessione

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25D69 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Rapporto di valutazione - Esecua	one immobiliare n° 293 / 2012			
A.D. Donadalan a dall'				
	unità immobiliare oggetto d	li valutatione		
Descrizione sintetica dell'i				A OTE
	sito a sud del centro abita azione pianeggiante ed è int	_		il torrente Vrenda. Il lotto si rietà
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord :	fg. 1 part. 3	3147 e 3148
		Est :	torrente Vi	renda
		Sud :	fg. 1 part. 3	398
		Ovest :	fg. 1 part.	411 e 3150
Consistenza	☐ Rilievo	☐ nterno ed	esterno	☐ Solo esterno
ASIL	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014 _		
GIUDIZIAR	🗵 Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	•	
☐ Elaborato gr				
		☐ Elaborato		erico)
		☑ Visura cata		
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Supe		
☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta				
Calcolo superfici di propri	414	ш энч - эцре	incle interna	inecta
Superficie catastale	cta			4.600,00 mg
Superficie datastale				4.000,00 mq
1.3 Audit document	ale e Due Diligence			
1.3.1 Legittimità ediliz				
Situazione urbanistica	🗵 Strumento urbani	stico RE.	Piano Gover	no del Territorio
	⊠ Zona urbanistica		parte in "Are "Aree di nor alla normati	uclei di antica formazione", ee di salvaguardia" e parte in n trasformabilità", sottoposto va degli art. 18, 39 e 40 delle no delle Regole
	🗵 Data verifica urba	nistica	28/01/2013	
	☑ Documentazione ·	visionata	Certificato D	estinazione Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISI	PONDENZA UR	BANISTICA	
qualità di esperto valuta		e di Brescia, in	funzione all	prov. Di Brescia al n.4323, in la documentazione visionata n loco, con la p <mark>rese</mark> nte
	DIC	HIARA		DIZ SIL IT
_	nistica dell' immobile.			JUZIARIE.IT
	urbanistica dell' immobile, _l	_		
_	golarità, specificare se le diffe —	ormità urbanist	tiche sono sa	nabili:
□ No, perché				
ASTE	- :1			
t oll II JI/IAI?II	Geom. MAURIZIO FACONDO - Via A	Adigo p ^o 6 - 25060) - Villa Carrina	(DC)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert, maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 152

Rapporto di valutazione - Esecuzione immobi	liare_n° 293 / 2012	
1.3.2 Rispondenza catastale		
Situazione dall'impianto meccanogra	fico del 0 2 /01/1989	A OTE o
Immobile identificato in mappa al	Foglio 1	Qualità
	Sezione	Classe 171
	Particella 31	.49 Superficie 00.45.00
	Subalterno	R. dominicale € 16,63
	po rzi on e	R. agrario € 14,23
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Vis	sur a storica
Data verifica catastale	17/03/2014	
ASIE	_,,,	
GUD/ARE DIC	HIARAZIONE DI RISPON	IDENZA CATASTALE
qualità di esperto valutatore incari	cato dal Tribunale di	o dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in Brescia, in funzione alla documentazione visionata se a quanto rilevato in loco, con la presente
☐ Ia REGOLARITÀ catastale rispet		
_		le dell'immobile per le seguenti motivazioni:
a non regolarita catastale	ispetto allo stato attua	ile dei ilittiobile per le seguenti motivazioni.
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'	
Titoli di provenienza		
Notaio F. Bossoni con la quale il si	g. 159, 398, 411, 47	compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. ha acquistato dal monastero della di 10, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 48, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
	☑ Quota di proprietà	1/1
	□ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	☐ Vincoli
	□ Oneri	□ Pesi
	□ Gravamí	
	□ Gravaiiii	
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
	soggetti diversi	ASIL
	dall'esecutato	
		☐ estremi registrazione ARE.
		☐ Registrati in data antecedente al
		pignoramento dell'immobile
		Registrati in data successiva al pignoramento
ASTE		dell'immobile

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 15W - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3150

					CT	
1.1	Inquadramento de	ell'immobile			101	
ANALISI	DEL SEGMENTO DI	MERCATO		\overline{G}	JUDIZ	JARIE.IT
Localizza	zione	Provincia		Brescia		
		Comune		Sabbio Chiese	e	
		Località		Mondalino		
		Destinazione urbanistica d	ell'immobile	Terreno agric	colo	
		Caratteristiche generali		Prato		
Δ	SILS	Dimensione		13.100 mq		
		Caratteri domanda e offerta		Mercato libe	ro tra privat	ti
GIUDIZIARI		Forma di mercato				tica: si tratta del ll'ambito di aste
		Fase del mercato immobili	are	Recessione		
1.2	Descrizione dell'u	nità immobiliare oggetto di	valutazione			
Descrizio	one sintetica dell'in	nmobile staggito				
alla liber	ra vegetazione. Il lo	gran parte a prato e con pa tto si presenta con una conf ne spontanea ed è intercluso	ormazione piar	neggiante per		
Confini		secondo l'estratto mappa:	Nord:	fg. 1 part. 48	4 e 4449	
		A CT		fg. 1 part. 31		411
		GIUDIZ	Sud:		1, 487, 870,	, 488 e torrente
Consiste	enza	Rilievo	🗆 Interno ed	estern o	☐ Solo est	:er no
			☐ Diretto in la	осо	☐ Collabo	ratore
		☑ Data del sopralluogo	29/03/2014			
		☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto ma	арра		
			☐ Elaborato g	grafico (atto a	utorizzatívo)
			☐ Elaborato g	rafico (generi	co)	
			☑ Visura cata	stale		
Criterio	di misurazione		⊠ SEL - 5uper	ficie Esterna 1	.orda	
			☐ 5IL - Superf	icie Interna Lo	orda	
			SIN - Super	ficie Interna N	letta	Sim
Calcolo	superfici di proprie	tà			ᄼᆚᇄ	EIL iT
Superfic	ie catastale			GIU	UI IIA	13.100,00 mg
1.3	1.3 Audit documentale e Due Diligence					
1.3.1	Legittimità <mark>edi</mark> lizi	a – urbanistica				
Situazio	ne urbanistica		tico P	lano Governo	del Territo	rio
UIU	DIZIARIG	eom. MAURIZIO FACONDO - Via Ai	dige n° 6 - 25069	- Villa Carcina (B	5)	

Cell. 339.1427270 - F.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immol	oiliare n° 293 / 2012			
×	Zona urbanistica		Parte in "Aree di salva "Aree di non trasform:	
×	Data verifica urba	inistica	28/01/2013	
×	Documentazione	visionata	Certificato Destinazion	ne Urbanistica
DICH	HARAZIONE DI RIS	PONDENZA	URBANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	icato dal Tribunal	e di Brescia	, in funzione alla docum	entazione visionata
	DIC	HIARA		
Ia REGOLARITÀ urbanistica del	ll' immobile.			
☐ Ia NON REGOL <mark>ARI</mark> TÀ urbanisti	ca dell' immobile, ¡	oer le seguer	nti motivazioni:	
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le diffo	rmità urban	istiche sono sanabili:	
□ No, perché	□ Si			
1.3.2 Rispondenza catastale Situazione dall'impianto meccanoge	rafico del 02/01/19	89		
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	3150	Superficie	01.31.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 27,06
	porzione		R. agrario	€ 27,06
	A CTI	-		
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura sto	orica	
Data verifica catastale	17/03/2014	ARIF	it	
		/ \(\times\)	11	
DIC	CHIARAZIONE DI R	ISPONDENZA	A CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore inca presso l'Ufficio Tecnico Comunale c	ricato dal Tribunal di Sabbio Chiese ed	e di Brescia	i, in funzione alla docum	entazione visionata
☐ la REGOLARITÀ catastale rispe			shile	
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale				motivazioni:
in visura risulta compl	etamente prato m	a allo stato a	ittuale è in gran parte pra alla libera vegetazione.	
1.3.3 Verifica della titolarità			ASTE	SIC II
	NTA'		GIUDIZIA	ハストコー
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	MIA			
Titoli di provenienza	_ 7740/0475!		avendite in data 2	1070 - 4576 dt
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai n Notaio F. Bossoni con la quale il l'intera piena proprietà del 1 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 314 1499 foglio 1.	sig. (1997) m app. 159, 398, 4 1	ha acq 11, 470, 473,	uistato dal monastero de , 484, 485, 487, 490, 539,	ella (1986) di 639, 974, 979, 996

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Condizioni limitanti	☑ Quota di proprietà ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri	1/1 □ Nuda proprietà □ Vincoli □ Pesi
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	GIUDIZIARIE.IT
ASTE GIUDIZIARIE.it		 □ estremi registrazione □ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile □ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 15Y - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5107

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia

Provincia Brescia

Comune Sabbio Chiese

Località Mondalino

Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo

Caratteristiche generali Seminativo

Dimensione 10.080 mg

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 539, 1000 e 892

Est: fg. 1 part. 5109 e 1238

Sud: strada SP 79

Ovest: fg. 1 part. 538 e 996

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail (acondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 156

Rapporto di valutazione - Esecuzio	one Immobiliare n° 293 / 20	12			
Consistenza	□ Rilievo	□Interno	ed esterno	□ Solo este	rno
		☐ Diretto	in loco	☐ Collabora	itore
	☑ Data del sopralluogo	0 29/03/201	L4 🔼	\sim	- Si
	🗵 Desunto graficam. c	la: 🗆 Estratto	mappa 🔠		A DIE it
		☐ Elabora	to grafico (atto a	utorizzativo)	7171L.11
		☐ Elabora	to grafico (gener	ico)	
			atastale		
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Su	perficie Esterna	Lorda	
		🗆 SIL - Su	perficie Interna L	.orda	
ASTE		☐ SIN - Su	perficie Interna I	Netta	
Calcolo superfici di proprie	tà - :_				
Superficie catastale	z.IT				10.080,00 mq
	le e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizi Situazione urbanistica			Bis-s Commis		
Situatione urbanistica	⊠ Strumento urb		Piano Governo		
	⊠ Zona urbanisti	ica			ottoposto alla NTA del Piano
	🗵 Data verifica u	ırbanistica	28/01/2013		
	☑ Documentazio	ne visionata	Certificato De	stinazione Urb	oanistica
	DICHIARAZIONE DI	DIÉDONO FAIZA	IDD ANIETICA		_
ll sottoscritto GEOM MAU		-3-		rov. Di Bresci:	a al n.4323 in
qualità di esperto valutato presso l'Ufficio Tecnico Con	re incaricato dal Tribu	nale di Brescia,	in funzione alla	a documentaz	ione visionata
		DICHIARA			
☑ la REGOLARITÀ urbani	stica dell' immobile.				
□ la NON REGOLARITÀ u	rbanistica dell' immobil	e, per le seguen	ti motivazioni:		
Nel caso di accertata irrego	larità, specificare se le c	lifformità urbani	istiche sono sana	ıbili:	
☐ No, perché	□ Si				
1.3.2 Rispondenza cata					
Situazione dalla Tabella di v AGEA ai sensi del DL. 3.10.2		07 n.45571.1/20	07 in atti dal 12/	12/2007. Tras	missione dati
Immobile identificato in ma	appa al Foglio	1	Qualità	Se	minativo
	Sezione		Classe	JZIAR	IE.IT
	Particella	5107	Superfi	cie 01	.00.80
	Subalterno		R, dom	inicale €3	39,04
	porzione		R. agra	rio € 7	23,43
Elenco documentazione vis	ionata Estratto map	opa - Visura sto	rica		
Data verifica catastale	17/03/2014 +				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Celi, 339.1427270 - E Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: 1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA' Titoli di provenienza Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. ha acquistato dal monastero della l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, \$38, 536, 5107, 568, 5109, 160 e 1499 foglio 1. ☑ Quota di proprietà 1/1 ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà Condizioni limitanti 🗀 Servitù □ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami ☑ Libero Stato del possesso del bene alla data della valutazione Occupato da ☐ tipo di contratto soggetti diversi dall'esecutato estremi registrazione Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile LOTTO 15Z - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5109

1.1 Inquadrame	ento dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMEN	TO DI MERCATO	
Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo ZIARE.II
	Caratteristiche generali	Prato – Bosco ceduo
	Dimensione	3.560 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
ASTE	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste
CILIDIZIA	5IF it	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.142727D - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - F.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzio	one Immobiliare n° 293 / 2012			
			giudiziarie	
	Fase del mercato immobil	iare	Recessione	
			A	STE
1.2 Descrizione dell'u	ınità immobiliare oggetto di	valutazione		I IDIZIA DIE I+
Descrizione sintetica dell'in	mmobile staggito		G	UDIZIARILII
_	sul margine ovest del torrent neggiante ed è intercluso tra			e a prato. Il lotto si presenta non.
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord	fg, 1 part. 2	988
		Est	Torrente Vr	enda
Δ STE 🛼		Sud	fg. 1 part. 1	238
	- 11	Ovest	fg. 1 part. S	107 e 892
Consistenza ZARI	□ Rilievo	□ Interno ed	esterno	☐ Solo esterno
		☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014		
	✓ Desunto graficam. da:	☐ Estratto n	парра	
	-		grafico (atto a	autorizzativo)
			grafico (gene	
		☑ Visura cat		•
Criterio di misurazione		☑ SEL - Supe	erficie Esterna	Lorda
		_ `	rficie Interna I	
		·	erficie Interna	
Calcolo superfici di proprie	età			
Superficie catastale	A CTI		orzione AA	700,00 mg
Superficie catastale	ASIE		orzione AB	2.860,00 mg
	GIUDIZI	ARIE.it	-	
1.3 Audit documenta	ale e Due Diligence			
1.3.1 Legittimità ediliz	ia – urbanistica		,	
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urbanis	stico	Piano Govern	o del Territorio
	⊠ Zona urbanistica		"Aree di non	e di salvaguardia" e parte in trasformabilità", sottoposto a degli art. 39 e 40 delle NTA
	☑ Data verifica urbai	nistica	28/01/2013	
	⊠ Documentazione v			estinazione Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	ONDENZA UF	BANISTICA	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente				
		HARA		
☐ la REGOLARITÀ urban				
la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:				
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili:				
No, perché	□ Si			

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 13/03/2007 n.21801.1/2007 in atti dal 13/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del DL, 3.10.2006 n.262.

1

Immobile identificato in mappa al

Foglio Sezione

Classe -

Qualità Prato

Particella

5109

superficie

00.07.00

Subalterno

R. dominicale

€ 1.81

porzione

AA

R. agrario

€ 1,63

Foglio

Qualità

Bosco Ceduo

5ezione

5109

Classe

Particella

superficie

00.28.60 € 2.9S

Subalterno porzione

ΔB

R. dominicale R. agrario

€ 0,89

Elenco documentazione visionata

Data verifica catastale

Estratto mappa - Visura storica

17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoll di provenienza

Condizioni limitanti

Trascrízione del 6 agosto 1979 ai nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. ha acquistato dal monastero della l'intera piena proprietà del mapp. 159, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, S109, 160 e

1499 foglio 1.

☑ Quota di proprietà

1/1

□ Usufrutto

■ Nuda proprietà

□ Servitù ☐ Oneri

☐ Pesi

□ Vincoli

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

∠ibero

☐ Gravami

□ Occupato da soggetti diversi

dall'esecutato

tipo di contratto

□ estremi registrazione

Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Geom. MAURIZIO FACONDO - Vio Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 16 costituito da 16A - 16B

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni agricoli siti a nord della strada provinciale 79 via per Lumezzane e nelle vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci.

LOTTO 16A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 974

1.1 Inquadramento	dell'immobile			
ANALISI DEL SEGMENTO D	I MERCATO			
Localizzazione ARI	Provincia		Brescia	
	Comune		Sabbio Chies	se
	Località		Mondalino	
	Destinazione urbanistica d	ell'immobile	Terreno agri	colo
	Caratteristiche generali P		Prato	
	Dimensione		190 mq	
	Caratteri domanda e offer	ta	Mercato libe	ero tra privati
	Forma di mercato			a monopolistica: si tratta del ell'usato" nell'ambito di aste
	Fase del mercato immobil	iare	Recessione	
	ASTF	8		
1.2 Descrizione dell'	unità immobiliare oggetto di	valutazione		
Descrizione sintetica dell'i	mmobile staggito			
	, con una conformazione p ettato al passaggio per il colle			
Confini	secondo l'estratto mappa	Nor d :	fg. 1 part. S	11
		Est :	fg. 1 part. S	48
		Sud :	fg. 1 part. 5	12
		Ovest :	fg. 1 part. 9	79
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed	esterno	☐ Solo esterno
		☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore
	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014	AC	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	арра	
		☐ Elaborato	grafico (atto	autorizzativo)
		☐ Elaborato	grafico (gene	rico)
		⊠ Visura cata	astale	
Criterio di misurazione		SEL - Supe	rficie Esterna	Lorda

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

□ SIL - Superficie Interna Lorda□ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

190,00 mg

1.3	Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanistico
 ■ Strumento urbanist

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

"Aree agricole produttive", sottoposto alla normativa dell'art. 37 delle NTA del

Piano delle Regole

ASTE

☑ Data verifica urbanistica

28/01/2013

■ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☑ la REGOLA	ARITÀ	urbanistica	dell'	immobile.
-------------	-------	-------------	-------	-----------

☐ Ia NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni:

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

□ No, perché _______

□ Si

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al

Foglio

Qualità

Prato

Sezione

Classe

3

Particella

974

superficie

00.01.90

Subalterno

R. dominicale € 0,49

porzione

R. agrario

€ 0,44

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale

17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- 🗵 🛮 la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizlo@libero.it - E.Mail Cert. maurizlo.facondo@geopec.it

Pagina 162

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare n° 293 / 2012						
1.3.3 Verifica della titolarità						
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAF	RITA'	A CTE				
Titoli di provenjenza		ASIL				
Notaio F. Bossoni con la quale il l'intera piena proprietà del	sig. ha a mapp. 159, 398, 411, 470, 4	npravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. acquistato dal monastero della (1975) di (1975)				
	🗵 Quota di proprietà	1/1				
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà				
Condizioni limitanti	□ 5ervitù	□ Vincoli				
ASIL	☐ Oneri	☐ Pesi				
	☐ Gravami					
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero					
data della valutazione		☐ tipo di contratto				
	annatti divarsi	□ estremi registrazione				
	dall'esecutato	□ Registrati in data antecedente al				
		pignoramento dell'immobile				
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile				
ιοπο 16B - SABB	IO CHIESE -	MAPPALE 979				
1.1 Inquadramento dell'imm	nobile					
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERC						
Localizzazione Prov	incia	Brescia				
Com	une	Sabbio Chiese				
Loca	lità	Mondalino				
Dest	inazione urbanistica dell'imn	nobile Terreno agricolo				
Cara	tteristiche generali	Seminativo				
	ensione	1,360 mg				
	tteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati				
	na di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del				
1011	is all increases	"mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie				
Fase	dei mercato immobiliare	Recessione ZARE, IT				
	nmobiliare oggetto di valuta	azione				
Descrizione sintetica dell'immobi						
Terreno agricolo coltivato, con u proprietà.	una conformazione pianegg	riante ed è intercluso tra altri mappali di altra				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

979

superficie

Particella

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

00.13.60

Subalterno R. dominicale € 4,21 porzione R. agrario € 2,46 Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica Data verifica catastale 17/03/2014 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in

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

DICHIARA

×	la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
口	la NON REGOLA <mark>RIT</mark> À catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
G	JUDIZIARE,II

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Notaio F. Bossoni con la quale il si	g. ha app. 159, 398, 411, 470,	mpravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. acquistato dal monastero della 473, 484, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996, 892, 537, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e
	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	
	□ Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	🗆 Servitù 📗 🍆	□ Vincoli
	Oneri DZAR	Pesi □ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	∠ Libero	
data della valutazione	Occupato da	☐ tipo di contratto
	soggetti diversi	☐ estremi registrazione
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 17 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2618

1.1 Inquadr	amento dell'immobile		
ANALISI DEL SEGN	MENTO DI MERCATO		
Localizzazione	Provincia	Brescia	
	DIF it		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it Comune Sabbio Chiese Località Monte Corvino

Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo

Caratteristiche generali Incolto prod.

Dimensione 102.750 mg

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 — Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno collinare boschivo e non coltivato, sito sul monte Corvino, a sud della strada via del Bosco che conduce a Odolo. Il lotto si presenta con una conformazione in declivio ed è intercluso tra altri mappali non di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 1936

Est: fg. 1 part. 7146 e 3538 Sud: altro foglio di mappa

Ovest: fg. 1 part. 4775, 4774, 4773 e 28

Consistenza ☐ Rilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco

☐ Solo esterno ☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo 29/03/2014

☑ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☑ Visura catastale

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ S!L - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

102.750,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica 🗵 Strum

■ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

■ Zona urbanistica

Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto

alla normativa dell'art. 38 delle NTA del

Piano delle Regole

☑ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (B5)

Cell 339.1427270 - E.Mail facondo.maurtzio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 166

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sabbio Chiese ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente					
🗵 🛾 la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile.					
□ la NON REGOLARITÀ urbanistic	ca dell' immobile,	per le seguenti	motivazioni:		
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le dif	formità urbanis	tiche sono sanabili:		
No, perché					
□ Si — Si					
GIUDIZIARIE.it					
1.3.2 Rispondenza catastale					
Situazione dall'impianto meccanogra	afico del 02/01/19	89			
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolto prod.	
	Sezione		Classe	U	
	Particella	2618	Superficie	10.27.50	
	Subalterno		R. dominicale	€ 63,68	
	porzione		R. agrario	€ 21,23	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	a – Visura storio	a		
Data verifica catastale	22/01/2013				
DICI	HIARAZIONE DI R	ISPONDENZA C	ATASTALE		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAG qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di la REGOLARITÀ catastale rispet la NON REGOLARITÀ catastale r	cato dal Tribuna Sabbio Chiese ed DIC to allo stato attua	le di Brescia, ir in base a quan CHIARA ale dell'immobil	n funzione alla docum to rilevato in loco, con l e	entazione visionata a presente	
1.3.3 Verifica della titolarità					
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'		A OTE		
Titoli di provenienza			ASIL	3	
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn Notaio F. Bossoni con la quale il si l'intera piena proprietà del m 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147 1499 foglio 1.	g. (app. 159, 398, 4)	ha acquis 11, 470, 473, 48	tato dal monastero de 84, 485, 487, 490, 539,	lla (1 - 1 - 1 - 1 - 1 di (1 - 1) 639, 974, 979, 996,	
1755 IOBIIO 1.	☑ Quota di pro	prietà	1/1		
CTE	☐ Usufrutto	prieca	□ Nuda proprie	tà	
Condizioni ilmitanti	□ Servitù		☐ Vincoli		
JUDIZIARIF it			2 - 1110011		

Geom. MAURIZIO FACONDO – Via Adige nº 6 – 25069 – Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 – E.Mail facondo.maurizio@libero.it – E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

	□ Oneri	□ Pesi		
	☐ Gravami	□ res		
Chaba dal annones dal bana			A OTE	
Stato del possesso del ben- data della valutazione		[] biog di	ASIL	
data activi adiatoriolic	☐ Occupato da soggetti diversi	☐ tipo di contratto		
	dall'esecutato	☐ estremi registrazi		
		Registrati in pignoramento dell'i		
			successiva al pignoramento	
		dell'immobile	successiva ai pignoramento	
ASTE	IE.it			
LOTTO 18 - SA	BBIO CHIESE	- MAPPALE 278	0	
1,1 Inquadramento	dell'immobile ————————————————————————————————————			
ANALISI DEL SEGMENTO D				
Localizzazione	Provincia	Brescia		
	Comune		Sabbio Chiese	
	Località	Rifugio San		
	Destinazione urbanistica	_	ricolo	
	Caratteristiche generali	Pascolo		
	Dimensione	790 mq		
	Caratteri domanda e offe		pero tra privati	
	Forma di mercato		za monopolistica: si tratta del dell'usato" nell'ambito di aste	
	Fase del mercato immob	iliare Recessione		
1.2 Descrizione dell'	unità immobiliare oggetto d	fi valutazione		
Descrizione sintetica dell'i	mmobile staggito			
Terreno collinare, interes	sato da elementi arborei :	spontanei e lasciato alla l	ibera vegetazione, sito nelle	
	fugio San Onofrio, sulle colli onformazione con lieve decl		iciale 79 via per Lumezzane. Il mappali di altra proprietà.	
Confini	secondo l'estratto mappa	a: Nord: altro foglic	di manpa	
	Scooma i dollatta mappi	Est: sentiero	SIE	
		Sud: fg. 1 part.	Fe 2783 ARIF it	
		Ovest: fg. 1 part.	· · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno	
		☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore	
A CTE	☑ Data del sopralluogo	29/03/2014		
HOIL	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Vilia Carcina (OS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail (acondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immob	iliare n° 293 / 2012				
	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)				
		☐ Elaborato grafico (generico)			
		☑ Visura catastale			
Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda ■ 100 100				
	□ SIL - Superficie Interna Lorda) ZIARIE.IT	
		,	perficie Interna Netta		
Calcolo superfici di proprietà		3IN - 3U	pernole interna Netta		
Superficie catastale				700.00	
Superincie datastale				790,00 mq	
A 0.					
13 Budia de avecadado - Pou	Dilliance				
1.3 Audit documentale e Due					
1.3.1 Legittimità edilizia – urbai					
Situazione urbanistica	Strumento urban	istico	Piano Governo del I	erritorio	
×	Zona urbanistica			destinati a servizi	
			pubblici" e par salvaguardia" sotto	rte in "Aree di oposto alla normativa	
				delle NTA del Piano	
			delle Regole		
×	Data verifica urba	anistica	28/01/2013		
×	Documentazione	visionata	Certificato Destinazi	one Urbanistica	
DICH	IIARAZIONE DI RIS	PONDENZA L	JRBANISTICA		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	icato dal Tribuna di Sabbio Chiese e	le di Brescia,	in funzione alla docui	mentazione visionata	
☑ la REGOLARITÀ urbanistica de	ll'immobile.	IARIE.	i†		
□ Ia NON REGOLARITÀ urbanisti	ca dell' immobile,	per le seguen	ti motivazioni:		
Nel caso di accertata irregolarità, s	pecificare se le dif	formità urban	istiche sono sanabili:		
□ No, perché	□ Si				
.,					
1.3.2 Rispondenza catastale					
Situazione dall'impianto meccanogri	afico del 02/01/19	189			
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Pascolo	
minosile identificaço in mappa a	Sezione	1	Classe	U	
		7700			
	Particella	2780	Superficie	00.07.90	
	Subalterno		R. dominicale		
Flames de sumantestes e deterrite	porzione	16	R. agrario	€0,41	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura stor	rica		
Data verifica catastale	31/01/2013				
ASTE					



DICI	HARAZIONE DI RISPONDENZA CA	TASTALE	
	cato dal Tribunale di Brescia, in	netri della prov. Di Brescia al n.4323, in funzione alla documentazione visionata o rilevato in loco, con la presente	
	DICHIARA		
☐ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attuale dell'immobile	GIODIZIARIEIII	
☑ la NON REGOLARITÀ catastale i	ispetto allo stato attuale dell'imm	obile per le seguenti motivazioni:	
		o da elementi arborei spontanei e	
lasciato alla libera vege	tazione.	•	
A CTE			
1.3.3 Verifica della titolarità			
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	TA'		
Titoli di provenienza			
Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn	. 2712/2172 relativa a compraver	ndita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep.	
Notaio F. Bossoni con la quale il si		ato dal monastero della	
	• •	1, 485, 487, 490, 539, 639, 974, 979, 996,	
1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147 1499 foglio 1.	, 3148, 3149, 3150, 3248, 892, 53	7, 5104, 538, 536, 5107, 568, 5109, 160 e	
1499 logilo 1.	☑ Quota di proprietà	1/1	
	☐ Usufrutto		
	_	□ Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	□ Servitù	□ Vincoli	
	□ Oneri	☐ Pesi	
	☐ Gravami		
Stato del possesso del bene alla	☑ Libero		
data della valutazione	☐ Occupato da ☐ tipo di contratto		
	soggetti diversi estre	emi registrazione	
		egistrati in data antecedente al	
	<u>-</u>	mento dell'immobile	
	_	strati in data successiva al pignoramento	
	dell'imi	mobile	
ιοπο 19 - SABBIC	CHIESE - MAPPA	LE 3248	
1.1 Inquadramento dell'imme		ACTE	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCA		AOIE	
Localizzazione Provin		Brescia IUDIZIARIE.it	
Comu		Sabbio Chiese	
Locali	•	Via Canale	
	.azione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo	
A OTE			
A Caratt	eristiche generali	Incolto produttivo	

Pagina 170

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzi	one Immobiliare n° 293 / 2012		
	Caratteri domanda e offe	rta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato		Concorrenza monopolistica: si tratta de "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobi	liare	Recessione DZARE.IT
1,2 Descrizione dell'i	unità immobiliare oggetto d	i valutazione	
Descrizione sintetica dell'in			
Terreno incolto nell'alveo o	lel torrente Trinolo, in parte		ente, sito in adiacenza alla via Canale. Il regetazione ed ha una conformazione a
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord :	torrente Trinolo
		Est:	torrente Trinolo
		Sud :	altro foglio di mappa
		Ovest :	altro foglio di mappa – via Canale
Consistenza	□ Rilievo	☐ Interno ed	esterno 🗆 Solo esterno
		☐ Diretto in	loco 🗆 Collaboratore
	■ Data del sopralluogo	29/03/2014	
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	appa
		☐ Elaborato	grafico (atto autorizzativo)
		☐ Elaborato	grafico (generico)
Criterio di misurazione	ASTE	SIL - Super	rficie Esterna Lorda ficie Interna Lorda
		□ SIN - Supe	rficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprie	eta		200.00
Superficie catastale			390,00 mo
1.3 Audit documents	nla a Dua Dilizanna		
	ale e Due Diligence		
1.3.1 Legittímità ediliz Situazione urbanistica	ia – urpanistica	rtica	Piano Governo del Territorio
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urbanis ☑ Zona urbanistica		"Aree di non trasformabilità"
	☑ Data verifica urba		28/01/2013
	☑ Documentazione v		Certificato Destinazione Urbanistica
	23 Documentazione v	(1310) ata	Certificato Bestimazione di Gallistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	ONDENZA UR	RANISTICA DI ARIF.IT
qualità di esperto valutat	JRIZIO FACONDO, iscritto al ore incaricato dal Tribunale munale di Sabbio Chiese ed i	l'Albo dei Geo e di Brescia, in n base a quant	metri della prov. Di Brescia al n.4323, in funzione alla documentazione visionati co rilevato in loco, con la presente
☑ Ia REGOLARITÀ urban		HIARA	
☐ Ia NON REGOLARITÀ	urbanistica dell' immobile, p	er le seguenti r	notivazioni:
ZIQDIZIDI			

Nel caso di accertata irregolarità, spe		nità urbanistiche s	ono sanabili:	
□ No, perchė	□ Si		AS	TE S
1.3.2 Rispondenza catastale			GIUL	NZIARIE.I
Situazione dall'impianto meccanogra	fico del 02/01/1989			
Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolt prod
	Sezione		Classe	U
	Particella	3248	Superficie	00.03.90
A CTE	Subalterno		R. dominicale	€ 0,24
ASIF	porzione		R. agrario	€ 0,08
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica		
Data verifica catastale	31/01/2013			
	HARAZIONE DI RISP	ONDENZA CATAS		
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incarie presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	ato dai Tribunale	di Brescia, in fun: base a quanto rile	zione alla docume	ntazione visionata
☑ la REGOLARITÀ catastale rispett	o allo stato attuale	dell'immobile		
☐ la NON REGOLARITÀ catastale r	ispetto allo stato at	tuale dell'immobil	e per le seguenti m	otivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARIT Titoli di provenienza Trascrizione del 6 agosto 1979 ai nn. Notaio F. Bossoni con la quale il significate piena proprietà del m. 1000, 1222, 1223, 2618, 2780, 3147, 1499 foglio 1.	2712/2172 relativa 3. app. 159, 398, 411,	ha acquistato (470, 473, 484, 48	dal monastero dell 5, 487, 490, 539, 6	a (1986) di (19 39, 974, 979, 996,
	🗵 Quota di propri	età	1/1	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda proprietă	à
Condizioni limitanti	☐ Servitù		☐ Vincoli	
	□ Oneri		□ Pesi	
	☐ Gravami			
Stato del possesso del bene alla	∠ Libero			
data della valutazione	☐ Occupato d a	🗆 tipo di co	ontratto	8
	soggetti diversi dall'esecutato	☐ Regist	egistrazione rati in data ato dell'immobile	antecedente al
		☐ Registrat dell'immob		a al pignoramento
ASTE Georgi MAUF Cell. 339.1427270 - E.Ma	nzi o FACONDO - Via Ad il facondo maurizio@lib			ec.it

Pagina 172

LOTTO 20 costituito da 20A - 20B

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni ad uso agricolo siti in località Marzago lungo la via l' Maggio nel comune di Provaglio Val Sabbia...

LOTTO 20A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 127

1.1 Inquadramento de	ell'immobile				
ANALISI DEL SEGMENTO DI	MERCATO				
Localizzazione	Provincia		Brescia		
GIUDIZIARIE	Comune		Provaglio Val	Sabbia	
	Località		Marzago		
	Destinazione urbanistica d	ell'imm ob ile	Terreno agric	colo	
	Caratteristiche generali		Prato e bosco	٥	
	Dimensione		2.450 mq		
	Caratteri domanda e offer	ta	Mercato libe	ro tra pri	vati
	Forma di mercato				listica: si tratta del nell'ambito di aste
	Fase del mercato immobili	are	Recessione		
1.2 Descrizione dell'u	nità immobiliare oggetto di	valutazione	<u> </u>		
Descrizione sintetica dell'in	nmobile staggito	- 8:			
_	parte a prato ed in parte ne in lieve pendenza per la p	7 X 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1			
Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord:	via I° Maggio)	
		Est:	via I° Maggio		
		Sud:	via I° Maggio	e fg. 9 p	art. 180
		Ovest:	fg. 9 part. 12	29 e via∣°	Maggio
Consistenza	Rilievo	☐ Interno ed	esterno	☐ Solo	estern o
		☐ Diretto in l	осо	□ Colla	boratore
	☑ Data del sopralluogo	04/05/2014			
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	арра		
		☐ Elaborato	grafico (atto a	utorizzat	ivo)
		☐ Elaborato	grafico (gener	ico)	
		☑ Visura cata	- (ラルカー) 7 A	RIF.it
Criterio di misurazione		'	rficie Esterna		
		•	ficie Interna L		
		□ 5 N - 5upe	rficie nterna l	Netta	
Calcolo superfici di proprie	tà				
Superficie catastale			rzione AA		1.800,00 mq
HUDIZIARIE I	†	P0	rzione AB		650,00 mq

Geom. MAURIZIO FACONDO - VIa Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3 Audit documentale e Due Diligence 1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica Piano Governo del Territorio Situazione urbanistica ■ Strumento urbanistico ■ Strumento urbanist ☑ Zona urbanistica Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvopastorale: prati e pascoli" ■ Data verifica urbanistica 31/01/2013 ☑ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed în base a quanto rilevato in loco, con la presente ハイニニ DICHIARA ☑ la REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile. ☐ la NON REGOLARITÀ urbanistica dell' immobile, per le seguenti motivazioni: Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità urbanistiche sono sanabili: No. perché 1.3.2 Rispondenza catastale Situazione dalla Tabella di variazione del 13/03/2007 n.20228.1/2207 in atti dal 13/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del DL, 3.10.2006 n.262. Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Qualità Prato Classe Sezione Partice la 127 superficie 00.18.00 R. dominicale Subalterno € 3,72 porzione R. agrario € 3,72 AA Foglio Α Qualità Cast Frutto Classe Sezione **Particella** 127 superficie 00.06.50 5ubalterno R. dominicale € 1,01 porzione AΒ R. agrario € 0,27 Estratto mappa ~ Visura storica Elenço documentazione visionata Data verifica catastale 23/01/2013 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente **DICHIARA**

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (85)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - F.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

si fa presente l'incongruenza della proprietà in visura

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza			ASIL				
Trascrizione dei 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il (den. n.42 vol 502 reg.ta a alò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il sig. The proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.							
	🗵 Quota di proprietà		1/1				
ΔSTE			Si fa presente l'incongruenza in visura storica				
	☐ Usufrutto		■ Nuda proprietà				
Condizionì limitanti	□ Servitù		□ Vincoli				
	□ Oneri		☐ Pesi				
	☐ Gravami						
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero						
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto					
	soggetti diversi	□ estremi r	egistrazione				
	dall'esecutato	☐ Registrati în data antecedente a pignoramento dell'immobile					
		☐ Registrat dell'immobi	i in data successiva al pignoramento le				
	ASTE						

LOTTO 20B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 129

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia

> Comune Provaglio Val Sabbia

Località Marzago

Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo

Caratteristiche generali 5eminativo Dimensione

1.290 mg

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

> Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie //

Brescia

Fase del mercato immobiliare Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Forma di mercato

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno agricolo a prato con una forma irregolare e conformazione in lieve pendenza.

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 · Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobi	liare n° 293 / 2012					
	porzione		R. agrario	€ 3,00		
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visu	ra storica	A 0.T			
Data verifica catastale	23/01/2013		ASI	L SILL III		
DICH	HARAZIONE DI RISPOND	ENZA CATAS	TALE			
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribunale di Br	escia, in fun:	zione alla docume	entazione visionata		
	DICHIARA					
□ la REGOLARITÀ catastale rispett	to allo stato attuale dell'i	mmobile				
	la NON REGOLA <mark>RITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: si fa presente l'incongruenza della proprietà in visura</mark>					
1.3.3 Verifica della titolarità						
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	ΓA'					
Titoli di provenienza	•					
Trascrizione del 12 novembre 2003 apertasi il (den. nolografo pubblicato con verbale del rigiugno 2003 contenente accettazion della quale il sig. proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703	1.42 vol 502 reg.ta aSa notaio Palombo in data 2 e espressa di eredità tra ha acquistato la quota	lò il 29 sette 3 giugno 200 scritta il 2 lug	mbre 2003) regol 3 n. 66249 rep. e r glio 2003 ai nn. 41	ata da testamento eg.to a Lonato il 30 97/2627, a seguito		
	🗵 Quota di proprietà		1/1			
	ASTE	AT-	Si fa presente l'in visura storica	congruenza in		
	☐ Usufrutto	III i+	☐ Nuda propriet	à		
Condizioni limitanti	Servitù	KIE.III	□ Vincoli			
	☐ Oneri		☐ Pesi			
	☐ Gravami					
Stato del possesso del bene alla	Libero					
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di co	ntratto			
	soggetti diversi dall'esecutato	□ estremi r	egistrazione			
	dan esecutato	☐ Regist pignoramen	rati in data to dell'immobile	antecedente al		
		☐ Registrat dell'immobi		a al pignoramento		
		<i>[</i> -	ASTE SIUDIZIA	RIE.it		

LOTTO 21 costituito da 21A - 21B - 21C

Descrizione sintetica del Lotto

Terreno e fabbricato rurale sul monte Colmo, ad nord/ovest rispetto ai piccoli centri abitati del comune di Provaglio Val Sabbia.

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurīzio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.ſacondo@geopec.it

LOTTO 21A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 1703

				\ CTE =
1.1	Inquadramento d	ell'immobile		ASIE
ANALIS	DEL SEGMENTO DI	MERCATO		GIUDIZIARIE.it
Localizz	azione	Provincia		Brescia
		Comune		Provaglio Val Sabbia
		Località		Monte Colmo
		Destinazione urbanistica d	dell'immobile	Terreno agricolo
		Caratteristiche generali		Seminativo
Δ	STE	Dimensione		5.600 m q
		Caratteri domanda e offer	rta	Mercato libero tra privati
GIUDIZIAR		Forma di mercato		Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
		Fase del mercato immobil	iare	Recessione
1.2	Descrizione dell'u	ınità immobiliare oggetto d	i valutazione	
Descrizi	ione sintetica dell'ir	nmobile staggito		
		, interessato da elementi ar nazione irregolare, in decliv	•	ei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto tra altri mappali.
Confini		secondo l'estratto mappa	: Nord :	fg. 9 part. 248, 2204 e 1702
		ΤΡΔ	Est:	fg. 9 part. 248, 2204, 1702 e 249
			71 / 615	fg. 9 part. 1553, 1716, 1552 e 249
				fg. 9 part. 1553, 1716, 1552 e 3097
Consist	enza	Rilievo	☐ interno ed	
			☐ Diretto in I	oco 🗆 Collaboratore
		☑ Data del sopralluogo	04/05/2014	
		□ Desunto graficam. da:	☐ Estratto m	
				grafico (atto autorizzativo)
				grafico (generico)
			🗵 Visura cata	
Criterio	di misurazione		-	rficie Esterna Lorda
				ficie Interna Lorda
			SIN - Super	rficie Interna Netta
Calcolo	superfici di proprie	età		ASIES
Superfi	cie catastale			5.600,00 mq
	_			
1.3	Audit documenta	ale e Due Diligence		
1.3.1	Legittimità ediliz	ia – urbanistica		
Situazk	one urbanistica	Strumento urbani: ■ St	stico I	Piano Governo del Territorio
(H	IDIZIARIE	Progr. MALIEUZIO GACONDO - Viza	Adioa nº 6 - 35050	. Villa Carcina (RC)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

☒ Zona urbanistica

"Ambito agro-silvo-pastorale: boschi"

Data verifica urbanistica

31/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X	la REGOLARITÀ urbanistica dell' immob	oile.
	la NON REGOLA <mark>RITÀ urbanistica dell' i</mark> r	mmobile, per le seguenti motivazioni:
	-11 11 11 / 1 / 1 1 / 1 1 1 1	e se le difformità urbanistiche sono sanabili:
	No, perché	□ 5 i

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.44423.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	1703	superficie	00.56.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 17,35
	porzione		R. agrario	€ 10,12
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica		

Data verifica catastale

23/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto a	allo stato	-attuale dell'	immobile
--------------------------------------	------------	----------------	----------

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

si fa presente l'incongruenza della proprietà in visura

e la coltura che risulta seminativo ma in realtà è bosco

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di (den. n. 42 vol 502 reg.ta a Salò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub. 1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

Condizioni limitanti Stato del possesso del bene all data della valutazione ASTE GIUDIZIARIE	□ Quota di proprie □ Usufrutto □ Servitù □ Oneri □ Gravami a □ Libero □ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	□ tipo d □ estrer □ Re _i pignorar	□ Nuda □ Vincol □ Pesi i contratto mi registrazion gistrati in nento dell'im	proprietà ISTI LUDIZ ne data ant mobile	isura storica) IARIE.it ecedente al ign. immobile
цотто 21В - PR C	OVAGLIO VA	L SABE	3IA - №	1APPALE	1702
1.1 Inquadramento dell'i	immobile				
ANALISI DEL SEGMENTO DI ME	ERCATO				
Localizzazione P	rovincia		Brescia		
C	omune		Provaglio Va	l Sabbia	
Lo	ocalità		Monte Colm	0	
D	estinazione urbanistica de	ell'immobile	Fabbricato re	urale	
Ir	ndirizzo		Via Monte C	olmo	
С	aratteristiche generali		Fabbricato re	urale	
D	imensione unità		Piccolo fabb	ricato	
С	aratteri domanda e offert	4 A DIE	Mercato libe	ero tra privati	
F	orma di mercato				ca: si tratta del ambito di aste
F	ase del mercato immobili	are	Recessione		
1,2 Descrizione dell'unit	à immobiliare oggetto di	valutazione			
Descrizione sintetica dell'imm	obile staggito				
Immobile è inserito in un fabb sub.2 non oggetto e di altra p Monte Colmo. L'unità è dispos di un intervento di ristrutturaz dei lavori, ma mai iniziati.	proprietà), raggiungibile d sta su due piani fuori terra	da una strada a, non present	vicinale che a la copertura	sî stacca ad a perchè croll	ovest della via ata e necessita
Confini 5	econdo l'estratto mappa:	Nord :	fg. 9 part. 22	204 7 4	DIF it
			fg. 9 part. 22	204	XIL.II
		Sud :	fg. 9 part. 17	702 sub. 2	
			fg. 9 part. 22		
Consistenza	Rilievo	☐ Interno ed		☐ Solo este	rno
ASIL		☐ Diretto in I	осо	☐ Collabora	atore
	n. MAURIZIO FACONDO - Via Ac - E.Mail facondo maurizio@lib				

Pagina 180

THE PERSON OF PRINCIPLE - CSECUTIO	MEINIMOONATE N 293 / 2012				
	▼ Data del sessellesses	04 (05 (00	1.4		
	☑ Data del sopralluogo	04/05/20			
	☑ Desunto graficam. da:			TI. 9	
			ato grafico (atto autori	zzativo)	
Criterio di misurazione			ato grafico (generico)	DIZIARIF.it	
Criterio di misurazione			uperficie Esterna Lorda	- 1217 (TXTETT)	
			perficie Interna Lorda		
Colcolo suportici di accesso		□ SIN - Si	uperficie Interna Netta		
Calcolo superfici di propriet Superficie catastale	; a				
Superficie catastale				65,00 mq	
ASTE					
1.3 Audit documental	le e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizia					
Anno do costruzione / ricos			☑ fabbricato anter	ioro al 01 00 1067	
ramo do costiluzione / mos	tratione totale			ssivo al 01-09-1967	
Titoli autorizzativi esaminat	ti ⊠ Elenco				
THE WATER PARTY CAN THE CAN TH		e visionata		Permesso Costruire 1059 del 26/10/2004 P.C. completo di elaborati grafici	
		☑ Fonte document, visionata		_	
		☑ Data verifica urbanistica		Ufficio Tecnico di Provaglio Val Sabbia 31/01/2013	
Situazione urbanistica	☑ Strumento urbar	, ,			
Jiedazione di politicio				"Ambito agro-silvo-pastorale: prati e	
	Es zona di banggica			-pascorare, practie	
	☑ Data verifica urb	anistica	31/01/2013		
	☑ Documentazione	visionata	Certificato Destina:	zione Urbanistica	
		717	- <u>:</u> 1		
	DICHIARAZIONE DI RI	SPONDENZA	URBANISTICA		
Il sottoscritto GEOM MAUR qualità di esperto valutato presso l'Ufficio Tecnico Com	re incaricato dal Tribuna nunale di Provaglio Val Sal	ale di Brescia	a, in funzione alla doc	umentazione visionata	
☑ la REGOLARITÀ urbanis	stica dell' immobile.				
☐ Ia NON REGOLARITÀ u	rbanistica dell' immobile,	per le seguer	nti motivazioni:		
Nel caso di accertata irregol					
□ No, perché					
1.3.2 Rispondenza cata	stale		A 0T		
Situazione dalla variazione d	d'ufficio del 21/06/1978 n	.10880.900/	1978 in atti dal 07/10/:	1995.	
Immobile identificato in ma	appa al Foglio Sezione	9	Qualità Classe	PORZ DI FR	
	Particella	1702	superficie	00.00.00	
	Subalterno	1	R. dominical		
	porzione	1	R. agrario	-	
Elenco documentazione vis		a - Visura ete	_		
Data verifica catastale	23/01/2013	a - 21301 a 311	on ou		
Cola Verilla Catastale	25/01/2013				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail Facondo mayrizio@libero.it - E.Mail Cert. mayrizio.facondo@geopec.it

sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di espetto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in ico, con la presente DICHIARA la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile la RON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: Il fabbricato rurale non è stato portato al catasto fabbricati e quindi è ancora al catasto terreni. 1.3.3 Verifica della titolarità	DICE	HIARAZIONE DI RISPOND	DENZA CATASTALE
la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: Il fabbricato rurale non è stato portato al catasto fabbricati e quindi è ancora al catasto terreni.	qualità di esperto valutatore incari	cato dal Tribunale di Br Provaglio Val Sabbia ed i	escia, in funzione alla documentazione visionata in base a quanto rilevato in loco, con la presente
la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: ili fabbricato rurale non è stato portato al catasto fabbricati e quindi è ancora al catasto terreni. 1.3.3 Verifica della titolarità INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA' Titoli di provenienza. Titoli di provenienza. (den. n. 42 vol 502 reg.ta a Salo il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notalo Palombo in data 23 giugno 2003 contenente accettazione e espressa di cerdità tracristria il 2 luglo 2003 ai n. 6129 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione e espressa di cerdità tracristria il 20 giugno 2003 contenente accettazione e espressa di cerdità tracristria il 30 giugno 2003 ai n. 6129 rep. 127, 129 e 1703. Tracsrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salo il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notalo Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione e espressa di eredità tracristia il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In acquistato in data 19 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In acquistato in acquistato la quota di 1/2 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30. El Quota di proprietà I/1 Ususfrutto	☐ la REGOLARITÀ catastale rispet		しっし カカストリー
If fabbricato rurale non è stato portato al catasto fabbricati e quindi è ancora al catasto terreni. 1.3.3 Verifica della titolarità	·		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA' Titoli di provenienza Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il (den. n.42 vol 502 reg.ta a 5alo il 129 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notato Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. ereg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il sig. Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a 5alo il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notalo Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 8099/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 8099/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 8099/4811, a seguito della quale il sig. Il 30 settembre 2003 ai nn. 8099/4811, a seguito della quale il		_	
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA' Titoli di provenienza Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di colografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg. to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/5627, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 del mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703. Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg. ta a 5aiò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30. Quota di proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 2/1 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile ata della valutazione LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo		·	
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA' Titoli di provenienza Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di colografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg. to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/5627, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 del mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703. Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg. ta a 5aiò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30. Quota di proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 2/1 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile ata della valutazione LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo	122 Varifica dalla titalavità		
Titoli di provenienza Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il (den. n.42 vol 502 reg.ta a5alò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 6549 reg. e reg. to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito della quale il sig. In acquistato la quota di 1/2 del mappali 1702 sub. 1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703. Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg. ta a 5alò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n. 66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascritata il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig. In accettazione espressa di eredità trascri		TA'	
Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di apertasi il den. n.42 vol 502 reg.ta a5alò il 29 settembre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 giugno 2003 contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/5627, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 del mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703. Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di (den. n.45 vol 502 reg.ta a 5alò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6599/4811, a seguito della quale il sig. ha acquistato la quota di 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204, la quota di 3/42 del mappale 59 e 64 e la piena proprietà del mapp. 30. Quota di proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 1/1 Usufrutto Nuda proprietà 1/1 Servitù Servitù Servitù Servitù Servitù Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo			
(den. n.45 vol 502 reg. ta a 5alò il 1 ottobre 2003) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notalo Palombo in data 19 settembre 2003 n.66443 rep. contenente accettazione espressa di eredità trascritta il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/4811, a seguito della quale il sig	Trascrizione del 12 novembre 2003 apertasi il (den. rolografo pubblicato con verbale del giugno 2003 contenente accettazion della quale il sig.	n.42 vol 502 reg.ta a5a notaio Palombo in data 2 ne espressa di eredità tra ha acquistato la quota	lò il 29 settembre 2003) regolata da testamento 23 giugno 2003 n. 66249 rep. e reg.to a Lonato il 30 ascritta il 2 luglio 2003 ai nn. 4197/2627, a seguito
Condizioni limitanti	(den. n.45 vol 502 reg.ta a 5alò il 1 notaio Palombo in data 19 settembr il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48	ottobre 2003) regolata d e 2003 n.66443 rep. con 11, a seguito della quale	da testamento olografo pubblicato con verbale del atenente accettazione espressa di eredità trascritta il sig. ha acquistato la quota di
Condizioni limitanti		☑ Quota di proprietà	1/1
Stato del possesso del bene alla data della valutazione Gravami			
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	Condizioni limitanti	□ Oneri	
data della valutazione Occupato da soggetti diversi dall'esecutato estremi registrazione estremi registrazione Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile Reg	Stato del nossesso del hane alla		1
soggetti diversi dall'esecutato	•	_	☐ tipo di contratto
Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Commo Terreno agricolo Commo Commo Commo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Commo Commo Commo mmo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo Commo C		soggetti diversi	·
LOTTO 21C - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 2204 1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)		dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al
1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)			\square Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
1.1 Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)			
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)	LOTTO 21C - PROV	AGLIO VAL	SABBIA - MAPPALE 2204
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)			CILIDIZIA DIE II
Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)	•		OIODIZIARILII
Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)			Brossia
Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Terreno agricolo Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)			
Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)	A OTE		
	A.		
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it			

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

Pagina 182

Caratteristiche generali

Terreno - corte fabbricato rurale

Dimensione

160 mg

Caratteri domanda e offerta

Mercato libero tra privati

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Area pertinenziale al fabbricato rurale distinto al mappale 1702 subalterno 1 di proprietà. Il lotto si presenta con una forma irregolare e con una conformazione pianeggiante.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg. 9 part. 248

Est: fg. 9 part. 248

Sud: fg, 9 part, 148 e 1702

Ovest: fg. 9 part. 248

Consistenza

☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

☐ Estratto mappa

□ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo

04/05/2014

☑ Desunto graficam, da:

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

☑ Visura catastale

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

160,00 mg

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale:

boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-

pastorale: prati e pascoli"

☑ Data verifica urbanistica

31/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

	DICHI	ARA		
☑ Ia REGOLARITÀ urbanistica dell' i	immobile.			
☐ Ia NON REGOLARITÀ urbanistica	dell' immobile, per	r le seguenti motiva	zioni:	
Nel caso di accertata irregolarità, spec	oificare se le difforr	nità urbanistiche so	ono sanabili:	
□ No, perché	□ Si		GIUDI	ZIARIE.it
			0.00	
1.3.2 Rispondenza catastale				
Situazione dal frazionamento n.2152 i	in atti dal 04/06/19	990.		
Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	FU D ACCERT
ASIL	Sezio ne		Classe	
	Particella	2204	superficie	00.01.60
GIUDIZIARIE.II	Subalterno	1	R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa -	Visura storica		
Data verifica catastale	23/01/2013			
DICH	IARAZIONE DI RISE	PONDENZA CATAST	TALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incario				
presso l'Ufficio Tecnico Comunale di I	Provaglio Val Sabbi	a ed in base a quan	to rilevato in loco,	con la presente
_	DICH			
☐ Ia REGOLARITÀ catastale rispett				
☑ Ia NON REGOLARITÀ catastale ri	// / -	tuale dell'immobile	per le seguenti m	otivazioni:
in visura risulta fabbricat	o da accertare			
	GIUDIZ	IARIE.it		
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARIT	Α'			
Titoli di provenienza				
Trascrizione del 12 novembre 2003 :	ai n n . 8070/5512 r	elativa a successio	ne testamentaria	di Cara ib
		a5alò il 29 setter		
olografo pubblicato con verbale del n giugno 2003 contenente accettazione				_
della quale il sig.		quota di 1/2 dei m		
proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.	,			
Trascrizione del 12 novembre 2003 a				
(den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò il 1 c notaio Palombo in data 19 settembre	_		/\-/	
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/481	-			uistato la quota di
1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204,	la quota di 3/42 de	l mappale 59 e 64 e	e la piena proprietà	del mapp. 30.
	🗵 Q uota di propri	età	1/1	
	□ Usufrutto		🗆 Nuda proprietà	
Condizioni limitanti	□ Servitù		□ Vincoli	
A CTE	□ Oneri		□ Pesi	
ASIL	□ Gravami			
JUJZAK Geom. MAUR	IZIO FACONDO - Via Ar	dige n° 6 - 25069 - Vill	a Carcina (BS)	

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it Pagina 184

☐ Elaborato grafico (generico)

☐ Visura catastale

☐ Elaborato grafico (generico)

☐ Visura catastale

☑ Data del sopralluogo

☑ Desunto graficam. da:

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

04/05/2014

☐ Estratto mappa

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Rapporto di vatutazione - Esecuzione immobili	are II 293 / 2012			
Criterio di misurazione			erficie Esterna Lorda	
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda			
		🖸 SIN - Supe	erficie Interna Netta	- Si-
Calcolo superfici di proprietà				
Superficie catastale			GIUL	4.560,00 mg
1.3 Audit documentale e Due				
1.3.1 Legittimità edilizia – urban				
	Strumento urban	istico	Piano Governo del Terr	
	Zona urbanistica		"Ambito agro-silvo-pas	torale: boschi"
しっしり カイロマドコ	Data verifica urba		31/01/2013	
	Documentazione	visionata	Certificato Destinazion	e Urbanistica
	IARAZIONE DI RIS			
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incari				
presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	i Provaglio Val Sa	bbia ed in base	a quanto rilevato in loc	o, con la presente
_		CHIARA		
☑ la REGOLARITÀ urbanistica del	l' immobile.			
☐ la NON REGOLARITÀ urbanistic	a dell' immobile,	per le seguent	i motivazioni:	
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le dif	formità urbanis	stiche sono sanabili:	
□ No, perché	□ Si			
1.3.2 Rispondenza catastale	AS	ES	:+	
Situazione dall'impianto meccanogra	afico del 02/01/19	ZIARIE	dl —	
Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco Ceduo
minobile identificato in mappa ai	Sezione	3	Classe	3
	Particella	30	superficie	00.45.60
	Subalterno	30	R. dominicale	€ 3,30
	porzione			•
Elenco documentazione visionata	•	Visus stari	R. agrario	€ 1,18
Data verifica catastale		a - Visura stori	L d	
Data Verriica Catastale	23/01/2013			
Dict	HIARAZIONE DI R	ISDONIDENZA C	- ATACTALE	_
			$ \wedge$ \bigcirc \top \vdash	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC qualità di esperto valutatore incari presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	cato dal Tribuna	le di Brescia, i	n funzione alla docum	enta <mark>zio</mark> ne v isionata
		CHIARA		/ \(\(\)\(\)
☑ la REGOLARITÀ catastale rispet	to allo stato attua	ale dell'immobi	le	
☐ la NON REGOLARITÀ catastale i				motivazioni:
A CTE	,		_	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

notaio Palombo in data 19 settembr il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48	ottobre 2003) regolata d re 2003 n.66443 rep. con 11, a seguito della quale	a testamento olografo pubblicato con verbale del tenente accettazione espressa di eredità trascritta
	🗵 Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutt o	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Servitù	☐ Vincoli
A9IE	□ Onerí	☐ Pesi
GIUDIZIARIE.it	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
	soggetti diversi	☐ estremi registrazione
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 23 costituito da 23A - 23B

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni montani boschivi siti sul Monte Colmo, raggiungibili dalla strada vicinale di Noere, che si stacca ad ovest sulla via Monte Colmo

LOTTO 23A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 59

Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione Provincia Brescia Comune Provaglio Val Sabbia Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Incolto produttivo Caratteristiche generali 9.710 mg Dimensione Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarle Fase del mercato immobiliare Recessione

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

			<u> </u>	
	inità immobiliare oggetto d	i valutazione 		
Descrizione sintetica dell'in				
Terreno montano incolto, ir irregolare e in pendio.	nteressato da elementi arbo	rei spontanei	e lasciato alla	libera vegetazione, di forma
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord	: fg. 9 part. 1	9, 2689 e 1550 🛆 🕞 📑
		Est	: fg. 9 part. 3	174
		Su d	: Strada vicin	ale di Noere
		Ovest	: Strada vicin	ale di Noere
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno e	d esterno	☐ Solo esterno
^ OTE -		☐ Diretto in	loco	☐ Collaboratore
ASIL	■ Data del sopralluogo	04/05/2014		
	■ Desunto graficam. da:	☐ Estratto n	nappa	
GIUDIZIAR	IE.II	☐ Elaborato	grafico (atto	autorizzativo)
		☐ Elaborato	grafico (gene	rico)
		■ Visura cat	tastale	
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Supe	erficie Esterna	Lorda
		☐ SIL - 5upe	rficie Interna I	Lorda
		☐ SIN - Supe	erficie Interna	Netta
Calcolo superfici di proprie	tà			
Superficie catastale				9.710,00 mq
1.3 Audit documenta	le e Due Dilígence			
1.3.1 Legittimità edilizi	a – urbanistica	_ 8,-		
Situazione urbanistica	Strumento urbanis	stico S	Piano Govern	no del Territorio
	⊠ Zona urbanistica	ZIARIE		bito agro-silvo-pastorale: te in "Ambito agro-silvo- ati e pascoli"
	☑ Data verifica urbar	nistica	31/01/2013	
	■ Documentazione v	risionata	Certificato De	estinazione Urbanistica
	DICHIARAZIONE DI RISE	ONDENZA UF	RBANISTICA	
qualità di esperto valutate	ore incaricato dal Tribunale munale di Provaglio Val Sab	di Brescia, ir	n funzione alla	rov. Di Brescia al n.4323, in a documentazione visionata vato in loco, con la presente
☑ la REGOLARITÀ urbar	nistica dell' immobile.		Λ	CTF
□ la N O N REGOLARITÀ	urbanistica dell' immobile, p	er le seguenti	motivazioni:	DIE
Nel caso di accertata irrego	olarità, specificare se le diffo	rmitá urbanis	tiche sono sar	API I I I I I I I I I I I I I I I I I I
□ No, perché				
1.3.2 Rispondenza cata				
// ('	to del 10/12/1986 n.7573.96	_		
Immobile identificato in m	appa al Foglio	9	Qualità	i Incolt prod
GIUDIZIARIE	eom. MAURIZIO FACONDO - Via A	dige n° 6 - 2506	9 - Villa Carcina i	

______ NEXT Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

	Sezione		Classe	1
		9	superficie	00.97.10
	Subalterno	•	R. dominicale	€ 6,02
	porzione		R. agrario	€ 2,01
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa – V	isura storica	GIUD	IZIÁRIE.IT
Data verifica catastale	23/01/2013			
DIC	HIARAZIONE DI RISPO	NDENZA CATAS	STALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incar presso l'Ufficio Tecnico Comunale d	icato dal Tribunale di	Brescia, in fun ed in base a qua	zione alla docum	entazione visionata
☑ la REGOLARITÀ catastale rispe	tto allo stato attuale de	ell'immobile		
☐ la NON REGOLARITÀ catastale	rispetto allo stato attu	ale dell'immobi	le per le seguenti r	motivazioni:
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLAR	ITA'			
Titoli di provenienza Trascrizione del 12 novembre 2003				
(den. n.45 vol S02 reg.ta a Salò il 1	ottobre 2003) regolat	a da testament	o olografo pubblic	rato con verbale del
notaio Palombo in data 19 settemb il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204	311, a seguito della qu , la quota di 3/42 del n	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ettazione espressa ha ac e la piena proprie	di eredità trascritta cquistato la quota di
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48	311, a seguito della qu , la quota di 3/42 del n Quota di propriet	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ha ac e la piena proprie 12/168	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204	311, a seguito della qu , la quota di 3/42 del n 図 Quota di propriet □ Usufrutto	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48	311, a seguito della qu , la quota di 3/42 del n ⊠ Quota di propriet □ Usufrutto □ Servitù	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204	311, a seguito della qu , la quota di 3/42 del n 図 Quota di propriet □ Usufrutto	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti	311, a seguito della que, la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204	311, a seguito della qu d, la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64	ettazione espressa e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla	311, a seguito della que la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RIE.it	ettazione espressa e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla	311, a seguito della que la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RIE it	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30.
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla	311, a seguito della que la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RIE.it	ettazione espressa e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successi	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30. tà
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla	311, a seguito della que la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi	contenente acces ale il sig. nappale 59 e 64 à lipo di co estremì Regis pignorame	ettazione espressa e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successi	di eredità trascritta equistato la quota di tà del mapp. 30. tà
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla	311, a seguito della que, la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RE il	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successivile	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30. tà antecedente al va al pignoramento
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione	311, a seguito della que, la quota di 3/42 del n ☑ Quota di propriet ☐ Usufrutto ☐ Servitù ☐ Oneri ☐ Gravami ☑ Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RE il	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successivile	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30. tà antecedente al va al pignoramento
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione	AGLIO VAL	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RE il	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successivile	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30. tà antecedente al va al pignoramento
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizionì limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione	AGLIO VAL	contenente acce ale il sig. nappale 59 e 64 à RE il	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successivile	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30. tà antecedente al va al pignoramento
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48 1/2 del mappale 1702 sub. 1 e 2204 Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla data della valutazione LOTTO 23B - PROV 1.1 Inquadramento dell'imm	AGLIO VAL	contenente acces ale il sig. nappale 59 e 64 à RE il estremì Regist pignorame Registra dell'immob	ettazione espressa ha ac e la piena proprie 12/168 Nuda proprie Vincoli Pesi ontratto registrazione trati in data nto dell'immobile ti in data successivile	di eredità trascritta cquistato la quota di tà del mapp. 30. tà antecedente al va al pignoramento

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Località Monte Colmo Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo Caratteristiche generali Bosco Ceduo

Dimensione 27.942 ma

Caratteri domanda e offerta

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Mercato libero tra privati

Fase del mercato immobiliare Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno boschivo montano di forma irregolare e in pendio.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord: Strada vicinale di Noere

> Est: Strada vicinale di Noere Sud: altro figlio di mappa

Ovest: fg. 9 part. 1462 e altro mappale

☐ Solo esterno

Consistenza ☐ Rilievo ☐ Interno ed esterno

> ☐ Diretto in loco □ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo 04/05/2014

Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa

□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

□ Elaborato grafico (generico)

▼ Visura catastale

Criterio di misurazione 🗵 SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

27.942,00 mg

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☑ Zona urbanistica

Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale:

boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-

pastorale: prati e pascoli"

☑ Data verifica urbanistica

31/01/2013

☑ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio Val Sabbia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurtzio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 190

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobil	iare n° 293 / 2012		
	DICHIARA		
Ia REGOLARITÀ urbanistica dell	l' immobile.	л ОТ	
🗆 🛮 la NON REGOLARITÀ urbanistic	a dell' immobile, per le s	eguenti motivazioni:	- Sa
Nel caso di accertata irregolarità, sp	ecificare se le difformità	urbanistiche sono sanabili:	TABIE I+
No, perché	□ Si		
1.3.2 Rispondenza catastale			
Situazione dal Tipo mappale del 05/0	4/1995 n.23675.1/1995	n atti dal 14/06/2004 (protocol	llo n. BS0198687).
Immobile identificato in mappa al	Foglio 9	Qualità	Bosco ceduo
A CTE	5ezione	Classe	2
ASIL	Particella 64	superficie	02.79.42
GIUDIZIARIE.it	Subalterno	R. dominicale	€ 28,86
	porzione	R. agrario	€ 8,66
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visuo	ra storica	
Data verifica catastale	23/01/2013		
DICH	HARAZIONE DI RISPOND	ENZA CATASTALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC		•	
qualità di esperto valutatore incario presso l'Ufficio Tecnico Comunale di			
presso i officio recifico comunate at	DICHIARA	n base a quanto mevato in loco	, con la presente
☐ Ia REGOLARITÀ catastale rispett		mmohile	
☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale r			notivazioni:
— Ta NON NEGOCIAMITA cutastale i	Specio dilo stato attudire	del miniosite per le seguentini	OLIVEROIT,
1.3.3 Verifica della titolarità	GILIDIZIA	IF it	
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI		(ILIII	
Titoli di provenienza			
Trascrizione del 12 novembre 2003 a	nn. 8073/5S15 relativa	a successione testamentaria di	
(den. n.4S vol 502 reg.ta a Salò il 1	-		
notaio Palombo in data 19 settembr	-		
il 30 settembre 2003 ai nn. 6999/48. 1/2 dei mappale 1702 sub. 1 e 2204,	-		quistato la quota di la del mann, 30.
-,, -, -, -, -, -, -, -, -, -, -,	☑ Quota di proprietà	12/168	
	□ Usufrutto	□ Nuda propriet	à
Condizioni limitanti	□ Servitù	□ Vincoli	
	□ Oneri	□ Pesi	
	☐ Gravami	ASIL	8
Stato del possesso del bene alla	☑ Libero		DIE i+
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto	/I < I 🗆 I I
	soggetti diversi	□ estremi registrazione	
	dall'esecutato	☐ Registrati in data	antecedente al
A OTT		pignoramento dell'immobile	
ASIL		☐ Registrati in data successiv	a al pign. immobile

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizlo@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 24 costituito da 24A - 24B - 24C - 24D

Descrizione sintetica del Lotto

Terreni boschivi siti sul versante a nord della località Selvapiana, ad un'altezza di circa m.800 sul livello del mare, nel comune di Villanuova sul Clisi.

LOTTO 24A - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 364

1.1 Inquadramento de	ell'immobile				
ANALISI DEL SEGMENTO DI I	MERCATO				
Localizzazione	Provincia		Brescia		
GIUDI7IARII	Comune		Villanuova St	ıl Clisi	
	Località		Selvapiana		
	Destinazione urbanistica d	ell'immobile	Terreno agric	olo	
	Caratteristiche generali		Bosco Ceduo		
	Dimensione		66.700 mq		
	Caratteri domanda e offer	ta	Mercato libe	ro tra privati	
	Forma di mercato			monopolistica ll'usato" nell'a	a: si tratta del Imbito di aste
	Fase del mercato immobili	are	Recessione		
1.2 Descrizione dell'un	nità immobiliare oggetto di	valutazione			
Descrizione sintetica dell'im	mobile staggito				
Terreno montano boschivo i sud dalla strada Località Mon		re, raggiungibil	e dalla strada	i consorziale c	:he și stacca a
Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord:	confine com	unale – strada	consorziale
			fg. 9 part. 10		201135121010
			fg. 9 part. 89		
			confine com		
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed		☐ Solo ester:	no
	_ ,	☐ Diretto in lo	•	☐ Collaborat	
	☑ Data del sopralluogo	04/05/2014			
	☑ Desunto graficam. da:	☐ Estratto ma	врра		
	ŭ	☐ Elaborato g	rafico (atto a	utorizzativo)	
		☐ Elaborato g			
		⊠ Visura cata	/ 11 1	DIZIAF	RIE.IT
Criterio di misurazione		⊠ SEL - Super	ficie Esterna L	.orda	
		☐ SIL - Superf	icie Interna Lo	orda	
		☐ SIN - Super	ficie Interna N	letta	
Calcolo superfici di p <mark>ropriet</mark>	à				
Superficie catastale	11				66.700,00 mq
	iom MALIRIZIO FACONDO - Via Ar	lian nº 5 - 35060	Milla Carelan IB	<u></u>	

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

1.3	Audit documentale e	Due Diligence			
1.3.1	Legittimità edilizia –	urbanistica		A 07	
Situazi	ione urbanistica	Strumento urban	nistico	Piano Governo del Ter	ritorio
		☑ Zona urbanistica	1	Aree di salvaguardia	
		■ Data verifica urb	anistica	30/01/2013	ZIARILII
		☑ Documentazione	e visionata	Certificato Destinazion	ne Urbanistica
L		DICHIARAZIONE DI RI			
qualit press	à di esperto valutatore o l'Ufficio Tecni <mark>co Comu</mark> r	incaricato dal Tribuna nale di Villanuova sul C 	ile di Brescia,	Seometri della prov. Di B , in funzione alla docume e a quanto rilevato in loco	entazione visionata
_	la REGOLARITÀ urbanistic				
	la NON REGOLARITÀ urba				
_	aso di accertata irregolari		fformità urba	nistiche sono sanabili:	
	No, perché	🗆 Si			
	0 :				
1.3.2	Rispondenza catastal		42.4.4.200.1		
	one dalla Scrittura privat				
Immoi	bile identificato in mapp	a al Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
		Sezione		Classe	3
		Particella	364	superficie	06.67.00
		Subalterno	_ 8,:-	R. dominicale	€ 103,34
		porzione	TABIE	R. agrario	€ 6,89
	documentazione vision		a +/Visura sto	orica	
Data v	erifica catastale	22/01/2013			
		DICHIARAZIONE DI F	RISPONDENZA	A CATASTALE	
II sotte	oscritto GEOM MAURIZI			Geometri della prov. Di E	rescia al n.4323. in
qualită	di esperto valutatore i	incaricato dal Tribuna	ale di Brescia	, in funzione alla docum a quanto rilevato in loco,	entazione visionata
		DI	CHIARA		
	a REGOLARITÀ catastale i	rispetto allo stato attu	ale dell'immo	bile	
⊠ la	a NON REGOLARITÀ catas	stale rispetto allo stato	attuale dell'i	mmobile per le seguenti	motivazioni:
	incongruenza nella que 06/02/2004 da trasciv		enza per divisi	one rep.476 del Tribunale	e di Brescia del
				GIUDIZIA	ARIE.it
1.3.3	Verifica della titolari	tà			
INQUA	ADRAMENTO DELLA TITO	DLARITA'			
Titoli d	di provenìenza				
14 feb	izione del 26 agosto 2003 Ibraio 2003 n <mark>. SS</mark> O di rep Indivisa di 1/12 dei mapp	. con il quale il sig.		o di trasferimento del Trii ha acquistato dal sig.	
フルリ	1 /// IAIRIE.II				

	2004 riportava che: dispo i seguenti immabili in c	successivamente la Sentenza per divisione rep.476 one la divisione in natura dei beni in comuniane comune di Villanuava sul Clisi censuorio Pradoglio alcun conguaglio in denoro.
	☑ Quota di proprietà	1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1
	☐ Usufrutto	□ Nuda proprietà
Condizioni limitanti	□ Servitù	□ Vincoli
	□ Oneri	☐ Pesi
	□ Gravami	
Stato del possesso del bene alla	⊠ Libero	
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ tipo di contratto
GIUDIZIARIF.it	soggetti diversi	stremi registrazione
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		$\hfill\square$ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 24B - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 892

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

Comune

Dimensione

Forma di mercato

Località Destinazione urbanistica dell'immobile

Caratteristiche generali

Brescia

Villanuova Sul Clisi

Selvapiana

Terreno agricolo Bosco Ceduo

113.850 mg

Mercato libero tra privati

Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Caratteri domanda e offerta

Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 1.2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno montano boschivo in pendio, di forma irregolare, raggiungibile dalla strada consorziale che si stacca a sud dalla strada Località Monte Magno.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord: fg. 9 part. 364 e 1002

Est: fg. 9 part, 899 Sud: confine comunale

Ovest: confine comunale

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (85)

Cell. 339.1427270 - F.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Pagina 194

Rapporto di valutazione - Esecuzion	e (mmobihare n° 293 / 2012				
į.	□ Rilievo ☑ Data del sopralluogo ☑ Desunto graficam. da:	□ Elaborato gra ⊠ Visura catast ⊠ SEL - Superfic □ SIL - Superfic	pa Ifico (atto autoriza Ifico (generico) ale Sie Esterna Lorda	o esterno collaboratore collab	
1.3 Audit documentale	e e Due Diligence				
1.3.1 Legittimità edilizia	– urbanistica				
Situazione urbanistica	⊠ Strumento urbani	st ico P ia	no Governo del T	erritorio	
	☑ Zona urbanistica	ona urbanistica Aree di sa		di salvaguardia	
	☑ Data verifica urba	Data verifica urbanistica 30/01/2013			
	☑ Documentazione	visionata Ce	rtificato Destinazi	one Urbanistica	
	DICHIARAZIONE DI RIS	PONDENZA LIRRA	NISTICA		
Il sottoscritto GEOM MAUR qualità di esperto valutator presso l'Ufficio Tecnico Com Ia REGOLARITÀ urbanis Ia NON REGOLARITÀ ur Nel caso di accertata irregol No, perché	re incaricato dal Tribunalo nunale di Villanuova sul Cli DIC stica dell' immobile. rbanistica dell' immobile, arità, specificare se le diff	e di B <mark>resc</mark> ia, in fu si ed in base a qui HIARA per le seguenti mo	nzione alla docur anto rilevato in loc otivazioni:	nentazione visionata	
1.3.2 Rispondenza catas Situazione dalla Scrittura priv		12.1/1999 in atti d	al 22/11/1999.		
Immobile identificato in maj	ppa al Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo	
	Sezione		Classe	_ 3	
	Particella	892	superficie	11.38.50	
	Subalterno		R. dominicale	△ € 175,40 +	
	porzione		R. agrario	€ 11,76	
Elenco documentazione visia	onata Estratto mappa	- Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013				
ASTE	1				

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@llbero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

DIC	HIARAZIONE DI RISPOND	DENZA CATASTALE
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FA qualità di esperto valutatore incari	CONDO, iscritto all'Albo icato dal Tribunale di Br i Villanuova sul Clisi ed in	dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in escia, in funzione alla documentazione visionata base a quanto rilevato in loco, con la presente
☐ la REGOLARITÀ catastale rispet	DICHIARA to allo stato attuale dell'i	GIUDIZIARIE.it
- In the Good with the Cases to the Hispan		e dell'immobile per le seguenti motivazioni:
	i proprietà. Sentenza per	divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del
1.3.3 Verifica della titolarità		
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARI	ITA'	
Titoli di provenienza		
Trascrizione del 26 agosto 2003 ai n 14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con quota indivisa di 1/12 dei mappali 3	il quale il sig.	ecreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del ha acquistato dal sig.
del Tribunale di Brescia del 06/02/	/2004 riportava che: disp i seguenti immobili in	successivamente la 5entenza per divisione rep.476 pone la divisiane in natura dei beni in comunione comune di Villanuova sul Clisi censuaria Pradaglio a alcun conguaglia in denaro.
	⊠ Quota di proprietà	1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1
	☐ Usufrutto	🗆 Nuda proprietà
Condizioni limitanti Stato del possesso del bene alla	□ Servitù □ Cneri □ Gravami □ Libero	□ Vincoli □ Pesi
data della valutazione	☐ Occupato da	☐ típo di contratto
	soggetti diversi	☐ estremi registrazione
	dall'esecutato	☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
ιοπο 24C - VILLA	NUOVA SUL	CLISI - MAPPALE 899
		- GIUDIZIARIF.it
1.1 Inquadramento dell'imme		O. O. D. Hall M. VIIII
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCA		Receip
Localizzazione Provin		Brescia Villanuova Sul Clisi
ASTE Locali		Selvapiana
	uRIZIO FACONDO – Via Adige nº Iail facondo maurizio@libero.it	6 - 25069 - Villa Carcina (BS) - E,Mail Cert. maurizio facondo@geopec.it

Pagina 196

Destinazione urbanistica dell'immobile Terreno agricolo

Caratteristiche generali Bosco Ceduo

Dimensione 60.080 mg

Caratteri domanda e offerta Mercato libero tra privati

Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del

"mercato dell'usato" nell'ambito di aste

giudiziarie

Fase del mercato immobiliare

Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno montano boschivo in pendio, di forma irregolare, raggiungibile dalla strada consorziale che si stacca a sud dalla strada Località Monte Magno.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord: fg. 9 part. 1002 e 896

> Est: fg. 9 part. 893 Sud: confine comunale

Ovest: fg. 9 part. 892

Consistenza ☐ Rilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore

☑ Data del sopralluogo 04/05/2014

☑ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

> ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 60.080,00 mg

1.3 Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica Piano Governo del Territorio

> ■ Zona urbanistica Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in

"Ambiti non soggetti a trasformazione

urbanistica"

■ Data verifica urbanistica 30/01/2013

■ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FACONDO, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. Di Brescia al n.4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata

> Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.mayrizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di			to rilevato in loco, o	con la presente
₩		IIAR A		
☐ la REGOLARITÀ urbanistica dell			ΔS	- Si
☐ la NON REGOLARITÀ urbanistic		-		IT SIT IL
Nel caso di accertata irregolarità, spe		ormità urbanistiche	sono sanabili:	IZIARIE.IT
No, perché	□ Si			
1.3.2 Rispondenza catastale				
Situazione dalla Scrittura privata del 2	20/07/1999 n.814)	2.1/1999 in atti dal	22/11/1999.	
Immobile Identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
GIUDIZIARIF.it	Sezione		Classe	3
GIUDIZIARIE.II	Particella	899	superficie	06.00.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 93,09
	porzione		R. agrario	€ 6,21
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	- Visura storica		
Data verifica catastale	22/01/2013			
DICH	IIARAZIONE DI RIS	PONDENZA CATAS	TALE	
Il sottoscritto GEOM MAURIZIO FAC	ONDO, iscritto al	l'Albo dei Geometi	ri della prov. Di Br	escia al n.4323, in
qualità di esperto valutatore incario	ato dal Tribunale	di Brescia, in fun	izione alla docume	ntazione visionata
presso l'Ufficio Tecnico Comunale di	Villanuova sul Clisi	i ed in base a quant	to rilevato in loco, c	on la presente
	DIC	HIARA		
☐ la REGOLARITÀ catastale rispett	o allo stato attual	e dell'immobile		
Ia NON REGOLARITÀ catastale r	ispetto allo stato a	attuale dell'immobi	le per le seguenti m	notivazioni:
incongruenza nella quota di		za per divisione rep	.476 del Tribunale	di Brescia del
06/02/2004 da trascivere in	conservatoria	TIVIKIE'II		
1.3.3 Verifica della titolarità				
INQUADRAMENTO DELLA TITOLARIT	ſ A '			
Titoli di provenienza				
Trascrizione del 26 agosto 2003 ai nn		iva a decreto di tras	sferimento del Trib <u>i</u>	unale di Brescia del
14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con			acquistato dal sig.	la
quota indivisa di 1/12 dei mappali 36				
In realtà al sig. spetta la pie del Tribunale di Brescia del 06/02/2				er divisione rep.476
ottribuendo al sig.	_ '			ensuario Pradaglia
partita 965 C.T. faglio 1 mappali n. 3	64/892/899/1002,	senza alcun congu	aglio in denaro.	
	🗵 Quota di prop	rietà		ingruenza con la
			·	citata e quindi
	D 11 - 6 - 11		spetta la quota di	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda propriet	a
Condizioni limitanti	□ Servitù		□ Vincoli	
ASTE	☐ Oneri —		☐ Pesi	
	□ Gra v ami			
		Adige n° 6 • 25069 - Vi		
Cell 339.1427270 - E.Ma	il [acondo.maurizio@i	iberolit • E.Mail Cert. r	maurizio.facondo@geop	rec.it

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

Rapporto di valutazione - Esecuzione	Immobiliare n° 293 / 2012		
Stato del possesso del bene a data della valutazione	Libero ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	□ estre □ Re pignora	di contratto mi registrazione gistrati in data antecedente al mento dell'immobile strati in data successiva al pignoramento nobile
LOTTO 24D - VII	LANUOVA SI	UL CLISI	- MAPPALE 1002
1.1 Inquadramento del	l'immobile		
ANALISI DEL SEGMENTO DI M			
	Provincia		Brescia
	Comune		Villanuova Sul Clisi
	Località		Selvapiana
	Destinazione urbanistica d	dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali		Bosco Ceduo
	Dimensione		S9.570 m q
	Caratteri domanda e offer	rta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato		Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste giudiziarie
	Fase del mercato immobil	iare ARIE.it	Recessione
1.2 Descrizione dell'un	ità immobiliare oggetto d	i valutazione	
Descrizione sintetica dell'imr			
	pendio, di forma irregola	re, raggiungibil	e dalla strada consorziale che si stacca a
Confini	secondo l'estratto mappa	: Nord :	confine comunale – strada consorziale
	• •		fg. 9 part. 896
		Sud :	fg. 9 part. 892 e 899
		Ovest :	fg. 9 part. 364
Consistenza	⊐ Rilievo	☐ Interno ed	esterno 🔲 Solo esterno
C	☑ Data del sopralluogo	☐ Diretto in 04/05/2014	oco UD Collaboratore
	☑ Desunto graficam. da;	☐ Estratto m	арра
		□ Elaborato	grafico (atto autorizzativo)
		☐ Elaborato	grafico (generico)
1 STE 8		⊠ Visura cata	astale
Criterio di misurazione	erio di misurazione 🗵 SEL - Superficie Esterna Lorda		rficie Esterna Lorda

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

06/02/2004 da trascivere in conservatoria

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 26 agosto 2003 ai nn. 6062/4098 relativa a decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003 n. 550 di rep. con il quale il sig. ha acquistato dal sig. quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

spetta la piena proprietà, in quanto successivamente la Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 riportava che: dispone la divisione in natura dei beni in comunione i sequenti immobili in camune di Villanuava sul Clisi censuaria Pradaglia attribuenda al sig. partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglia in denara.

ASTE SILLING GIUDIZIARIE.it
Condizioni limitanti

incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi

spetta la quota di 1/1

☐ Nuda proprietà

□ Usufrutto □ 5ervitù

☑ Quota di proprietà

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

□ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

⊠ Libero

☐ Occupato da soggetti diversi

dall'esecutato

☐ tipa di contratto

☐ estremi registrazione

Registrati in data antecedente pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile





1.4 Formalità pregiudizievoli

Risultano, a carico degli immobili in oggetto, alla data del pignoramento	, le seguenti formalità pregiudizievoli:
	A CTE
Immobili proprietà	MOILS
Pignoramento del 13/03/2012	GIUDIZIARIE.i
1) Ipoteca volontaria di Lire 360.000.000 iscritta il 16 aprile 1997 SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla	-
rogiti notaio Grasso Biondi Luigi del 24 marzo 1997 n.71968/9047 di re	ep. che grava tra l'altro sui mapp. 50 e
157 del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Ghedi . Domicil Emanuele II n.30.	<u> </u>
2) Trascrizione di domanda giudiziale in data 18 febbraio 1998 ai nn.4. SRL a favore dei signori e e e e e e e e e e e e e e e e e e e	per Riscatto Immobili Tribunale di
13 del Catasto Terreni del Comune di Ghedi.	
3) Trascrizione di domanda giudiziale in data 30 dicembre 1998 SRL a favore del signor Tribunale di Brescia del 15 dicembre 1998 n.18694 di rep. che grava tra	er Dichiarazione di annullamento di atti
50 e 157 del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Ghedi .	ratio anche soi terrem di coral mapp.
4) Ipoteca volontaria di Lire 400.000.000 iscritta il 28 gennaio 19 SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla rogiti notaio Grasso Biondi Luigi del 18 gennaio 1999 n.77757 di rep. ch foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi , corrispondenti a del foglio NCT/24. Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi.	a Banca Popolare di Sondrio con atto ai le grava sui mapp. 8639 subb.8, S e 4 del agli attuali mapp. 119 subb.3, 4 e 5
5) Ipoteca volontaria di Euro 1.190.000,00 iscritta il 21 aprile 200 SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla rogiti notaio Zichichi C. del 1 aprile 2004 n. 70170/8550 di rep. che gra foglio NCT/33 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi . Domici Garibaldi n.16.	a Banca Popolare di Sondrio con atto ai ava sui mapp. 932 subb.4, 5 e 7 del
6) Ipoteca volontaria di Euro 680.000,00 iscritta il 21 maggio 200 SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla rogiti notaio Zichichi C. del 8 maggio 2008 n. 89282/13900 di rep. che del foglio NCT/33 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi Domi Garibaldi n.16.	a Banca Popolare di Sondrio con atto ai grava sui mapp. 932 subb.4, 5 e 7
7) Ipoteca giudiziale di Euro 300.000,00 iscritta il 30 ottobre 2009 ai ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 20 marzo 2009 n.2545/2 a favor Verolavecchia contro la società 5RL che gr subb. 4, 5 e 7 del foglio NCT/33, mapp. 8639 subb. 8, 5 e 4 de mapp.119 subb.3, 4 e 5 del foglio NCT/24), mapp. 50 subb.1 Fabbricati del Comune di Ghedi . Si precisa che è stata iscritta in este aprile 2009 ai nn. 15359/2857. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via	re della Banca di Credito Cooperativo di rava sugli immobili di cui ai mapp. 932 el foglio 40 (corrisponde <mark>nti</mark> agli attuali l, 2 e 3 del foglio NCT/13 del Catasto ensione alla nota presentata in data 9 2

OSSERVAZIONI

- Trascrizione di domanda giudiziale in data 5 luglio 2006 ai nn.36242/21411 derivante da azione di rivendicazione Corte di Appello di Brescia del 16 marzo 2006 n. 3923 di rep.

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mall Cert. maurizio.facondo@geopec.it

individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp.**

28. Domicílio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia n.49.

7) Ipoteca legale iscritta in data 29 aprile 2009 ai nn.18132/3550 contro in forza di atto amministrativo in data 21 aprile 2009 n.6083/22 di rep. a favore di Equitalia Esatri spa che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni **mapp. 36 e 23** foglio 6, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati **mapp. 330 sub.27** foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 **mapp.** 28. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia n.49.

8) Ipoteca giudiziale iscritta in data 14 ottobre 2009 ai nn.43010I9746 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 5 ottobre 2009 n.7616 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il signor che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 mapp. 40 e 761, 762 e 763; Catasto Fabbricati foglio NCT/29 mapp. 312 subb.6 e 7 e mapp. 88 sub.3 foglio NCT/30; nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni mapp. 36 e 23 foglio 6, mapp. 13 foglio 16; nel Comune di **Bresci**a Catasto Fabbricati mapp. 330 sub.27 foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 mapp. 28. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino n.55 Avv. Gasparini F.

9) Ipoteca giudiziale iscritta in data 10 novembre 2009 ai nn.47223I10789 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 21 ottobre 2009 n.8131 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il signor che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Terreni foglio 24 mapp, 40 e 761, 762 e 763 Catasto Fabbricati foglio NCT/29 mapp. 312 subb.6 e 7 e mapp. 88 sub.3 foglio NCT/30 nel Comune di **Gottolengo** Catasto Terreni mapp. 36 e 23 foglio 6, mapp. 13 foglio 16, nel Comune di **Brescia** Catasto Fabbricati mapp. 330 sub.27 foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di **Ghedi** al Catasto Terreni foglio 1 mapp. 28. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino n.55 Avv. Gasparini F.

10) Ipoteca giudiziale iscritta in data 7 giugno 2010 ai nn.23485/5938 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona in data 24 aprile 2010 n.4667 di rep. a favore della Veneto Banca SPA contro il signor che grava sugli immobili individuati nel Comune di Ghedi Catasto Terreni foglio 24 mapp. 40 e 761, 762 e 763 Catasto Fabbricati foglio NCT/29 mapp. 312 subb.6 e 7 e mapp. 88 sub.3 foglio NCT/30, nel Comune di Gottolengo Catasto Terreni mapp. 36 e 23 foglio 6, mapp. 13 foglio 16, nel Comune di Brescia Catasto Fabbricati mapp. 330 sub.27 foglio 89 e nel Comune di Ghedi quota di 1/3 degli immobili individuati al Catasto Terreni foglio 1 mapp. 288, 289 e 290

11) Ipoteca giudiziale iscritta in data 7 giugno 2011 ai nn.23971/5243 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza in data 13 maggio 2010 n.1645 di rep. a favore della società SRL con sede in Monticelli D'Ongina (PC) contro il signor che grava sugli immobili individuati nel Comune di Ghedi Catasto Terreni foglio 24 mapp. 40 e 761, 762 e 763; Catasto Fabbricati foglio NCT/29 mapp. 312 subb.6 e 7; nel Comune di Gottolengo Catasto Terreni mapp. 36 e 23 foglio 6, mapp. 13 foglio 16; nel Comune di Brescia Catasto Fabbricati mapp. 330 sub.27 foglio 89, e sulla quota di 1/3 del terreno individuato nel Comune di Ghedi al Catasto Terreni foglio 1 mapp. 288 - 289 e 290 (che derivano dal mapp. 28 che a seguito di frazionamento ha generato i mapp. 288, 289 e 290). Domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Lidia Corrado Via Bassanine 29 Monticelli D'Ongina (Piacenza)

OSSERVAZIONI

- Il pignoramento risulta trascritto il 13 marzo 2012 a carico del mapp.41 del foglio 24 del Comune di Ghedi che, tuttavia, gia dal 25 maggio 2009 e stato frazionato originando i mapp.761, 762, 763.
- il pignoramento risulta trascritto il 13 marzo 2012 a carico di 1/3 del mapp. 28 del foglio 1 del Comune di Ghedi che, tuttavia, gia dal 17 febbraio 2010 e dal 3 agosto 2011 é stato frazionato originando i mapp. 288, 290, 325 e 326.
- Non risulta cancellata l'ipoteca legale iscritta il 1 ottobre 2001 ai nn.35893/8367 a favore di Esatri Spa a carico della quota di 1/3 del mapp. 28 del foglio 1 del Comune di Ghedi di Canada nonostante tale quota sia

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

stata trasferita al signor con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 14 febbraio 2003. Non risulta cancellata la trascrizione del 2 dicembre 1998 ai nn.40129/26205 relativa a pignoramento immobiliare gravante il mapp. 3839 sub.27 del foglio 26 (ora mapp. 330 sub,27 del foglio NCT/89) a carico di nonostante l'immobile sia stato trasferito a con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 26 settembre 2001. L'atto di compravendita ai rogiti del notaio C. Zichichi é stato trascritto per l'intero a favore di per 12/120 e contro e contro per 27/120 ciascuno; la successione di é stata trascritta per 7/24 contro e per 7/120 ciascuno a favore dei signori Immobili proprietà sig. Pignoramento del 20/03/2012
1) Domanda Divisione Giudiziale trascritta il 27 ottobre 2000 ai nn. 6115/4198 a favore di ¹ 5.R.L." controlle per la quota di 1/12 di piena proprietà la quale colpisce i mapp. 364, 892, 899 e 1002 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di I Villanuova sul Clisi;
2) Ipoteca volontaria iscritta il 10 gennaio 2007 ai nn.259/49 contro il signor a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca del Garda - Garda Banck SPA con atto ai rogiti del Notaio C. Zichichi del 27 dicembre 2006 n.85686/11959 di rep. che grava sulla intera proprietà degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 25 mapp. 161 e nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248: 5104, 5107, 5109 e 3147. Domicilio ipotecario eletto in Verona, via Fermi n.4
3) Pignoramento trascritto il 10 aprile 2007 ai nn.2817/1754 a favore della società SRL contro gravante la piena proprietà dei mapp. 364, 892, 899 e 1002 del foglio 9 Catasto Terreni del Comune di Villanuova sul Clisi.
4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 25 marzo 2009 ai nn.2000/314 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 19 marzo 2009 n. 2484 di rep. a favore della Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo società cooperativa a responsabilità limitata contro il signor che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 25 mapp. 161 e nel Catasto terreni al i foglio1 mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536,538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni mapp. 533, 5099, 529, 2838 del foglio 1, sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 30, 1702 sub.1, 2204, 127, 129 e 1703, sulla quota di 78/1008 degli immobili nel Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 59 e 64, sulla quota di 1/168 dell'immobile in Comune di Provaglio Val Sabbia individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2492 e sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 mapp. 1993 sub.4 e 4023. Domicilio ipotecario eletto in Leno, via Garibaldi 25
5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2009 ai nn.2517/410 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 20 marzo 2009 n. 2545 di rep. a favore della Banca di credito Cooperativo di Verolavecchia contro il signor che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di 5abbio Chiese, Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 1S9, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni mapp. 533, 5099,

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

529 e 2838 del foglio 1; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 127, 129, 1703, 30, 1702 sub.1, 2204; sulla quota di 12/168 degli immobili in Comune di **Provaglio Val Sabbia** individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 59 e 64; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di **Villanuova sul Clisi** individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp.364, 892, 899 e 1002. Domicilio Ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardí n.20/a.

6) Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2009 ai nn.2518/411 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 20 marzo 2009 n. 2545 di rep. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia contro il signor che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comuni di Sabbio Chiese, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni mapp. 533, 5099, 529 e 2838 del foglio 1; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 127, 129, 1703, 30, 1702 sub.1, 2204; sulla quota di 12/168 degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 59 e 64; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Villanuova sul Clisi individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 364, 892, 899 e 1002. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

7) Ipoteca giudiziale iscritta in data 16 ottobre 2009 ai nn.6991/1340 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 5 ottobre 2009 n. 7616 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il signor che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di Sabbio Chiese, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni mapp. 533, 5099, 529, 2838 del foglio 1; intera piena proprietà dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati con il mapp. 161 del foglio 25; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 mapp. 1993 sub.4 e 4023; sulla quota di 78/1000 degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2335 e 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 59 e 64; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Villanuova sul Clisi individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 364, 892, 899 e 1002; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 127, 129, 1703, 30, 1702 sub.1 e 2204. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino 55 - Avv. Gasparini F.

8) Ipoteca giudiziale iscritta in data 11 novembre 2009 ai nn.7714/1473 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 21 ottobre 2009 n. 8131 di rep. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro il signor che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di Sabbio Chiese, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539, 568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni mapp. 533, 5099, 529, 2838 del foglio 1; intera piena proprietà individuato nel Catasto Fabbricati il mapp. 161 del foglio 25; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 mapp. 1993 sub.4 e 4023; sulla quota di 78/1000 degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2335 e 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp,59 e 64; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Villanuova sul Clisi individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 364, 892, 899 e 1002; sull'intera piena proprietà degli-immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 364, 892, 899 e 1002; sull'intera piena proprietà degli-immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 127, 129, 1703, 30 e 1702 sub.1 e 2204. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino SS - Avv. Gasparini F.

9) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12 maggio 2010 ai nn.3323/697 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Verona in data 29 aprile 2010 n.4667 di rep. a favore della Banca Veneto Banca SPA contro il signori che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di Sabbio Chiese, individuati nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 159, 160, 398, 411, 470, 473, 484, 485, 487, 490, 536, 538, 539,

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

568, 639, 892, 974, 979, 996, 1000, 1222, 1223, 1499, 2618, 2780, 3148, 3149, 3150, 3248, 5104, 5107, 5109 e 3147 e nel Catasto Terreni mapp. 533, 5099, 529, 2838 del foglio 1; intera piena proprietà dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati con il mapp. 161 del foglio 25; sull'intera piena proprietà degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 127, 129, 1703, 30 e 1702 sub.1 e 2204; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Sabbio Chiese individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 13 mapp. 1993 sub.4 - 4023; sulla quota di 1/12 degli immobili in Comune di Villanuova sul Clisi individuati nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 364 - 892 - 899 e 1002; sulla quota di 12/168 degli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp. 2335 e 2492 e nel Catasto Terreni al foglio 9 mapp. 59 e 64.

10) Ipoteca giudiziale iscrítta in data 16 giugno 2011 ai nn.3706/725 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza in data 13 maggio 2010 n.1645 di rep. a favore della società SRL contro il signor con la che grava l'intera piena proprietà sugli immobili individuati nei Comuni di Sabbio Chiese Catasto Fabbricati foglio 25 mapp. 9047 subb.1-2-3-4-5-6 e 7 - mapp. 161, Catasto terreni foglio 1 mapp. 533 - 5099 - 529 - 2838 - 159398 - 411 - 470 - 473 - 484 - 485 - 487 - 490 - 536 - 537 - 538 - 539 - 568 - 639 - 892 - 974 - 979 - 996 -1000 -1222 -1223 - 2618 -2780 - 3147 - 3148 -3149 - 3150 - 5104 - 5107 - 5109 - Comune di Provaglio Val Sabbia Catasto Terreni foglio 9 mapp. 127 -129 -1703 - 30 -1702 e 2204; la quota 12/168 di piena proprietà sugli immobili in Comune di Provaglio Val Sabbia foglio 9 mapp. 59 e 64.

11) Pignoramento trascritto il 23 giugno 2011 ai nn. 3853/2527 a favore della società (S.A.S. di & C. contro (S.A.S. di gravante l'intera piena proprietà dei mapp. 9047 subb.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Sabbio Chiese.

OSSERVAZIONI

- Servitù ENEL trascritta il 25 febbraio 1985 ai nn. 693/576 a carico dei **mapp. 533** e 530 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di **Sabbio Chiese**;
- Vincolo di destinazione a carico dei mapp. 160 e 1499 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di **Sabbio Chiese**, trascritto il 10 ottobre 2005 ai nn. 7660/4749.

2.1 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzota" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il plù probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2,2) viene definito come segue:

"Il valore di mercoto è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere comprovenduto alla data della volutazione tra un acquirente e un venditore, essenda entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le porti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee gulda ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizle – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'Immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'aperazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dapo un'adeguata pramozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti lianno agito con cognizione di causa, can prudenza e senza alcuna costrizione."

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Il valore di vendita forzata (valore di realizzo) secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile la svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non saddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione aperata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli linmobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendito forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricovare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

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

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

⊠ s

NO. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Criterio di valutazione

Nel presente rapporto di valutazione il procedimento applicato per il "più probabile valore in libero mercato" è la stima monoparametrica, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili riferito all'unità di superficie. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nell'impiego di un unico parametro e di una relazione specifica, in termini elementari il prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile. Il prezzo unitario è un prezzo medio tra le indagini di mercato reperite tra gli operatori del settore, le pubblicazioni periodiche della Borsa Immobiliare di Brescia, le quotazioni OMI dell'agenzia delle Entrate e i Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia annualità 2013.

2.2 Valori di stima

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in oggetto, della loro consistenza superficiale, volumetrica e strutturale, dello stato di conservazione e delle finiture, pertinenze e accessori, della destinazione d'uso, sulla scorta delle notizie e dalla documentazione tecnica consultata e sulla scorta dei sopraluoghi eseguiti, nonché della fase di recessione del mercato immobiliare e di tutte le argomentazioni e considerazioni più sopra svolte, nonché del valore intrinseco ed estrinseco del bene di cui trattasi, si ritiene che il più probabile valore in libero mercato ed il valore di realizzo da attribuirsi ai medesimi lotti nel mese di maggio 2014 sia di:

LOTTO 1 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 1A - Foglio 33 - Mappale 932 - Subalterno 4			
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Magazzino e quota parte area	172,55	300,00	0
		VALORE DI MERCATO	€. 51.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 41.000

LОТТО 1В - Foglio 33 - Мар	pale 932 - Subalterno 5		
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Uffici	237,88	900,00	
A OTE		VALORE DI MERCATO	€. 214.000
431F		VALORE DI REALIZZO	€. 171.000

Geom. MAURIZIO FACONDO - Vià Adige II° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio facondo@geopec.it

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Fabbricato industriale	1.087,00	300,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 326.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 260.000
тот	ALE VALORE DI MERCATO LOTI	TO 1 - PROPRIETA' 1/1	€. 591.000

LOTTO 2 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 2A - Foglio 24 - Mappale 119 - Subalterno 5 - Ex Foglio 40 - Mappale 8639 - Subalterno 8				
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq,	VALORE	
Ripostiglia e sottotetto	45,72	650,00		
		VALORE DI MERCATO	€. 29.000	
		VALORE DI REALIZZO	€. 24,000	

LOTTO 2B - Foglio 24 - Mappale 119 - Subalterno 4 - Ex Foglio 40 - Mappale 8639 - Subalterno 5			
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Autorimessa	7,60	650,00	
VALORE DI MERCATO			€. 5.000
	ACTES	VALORE DI REALIZZO	€. 4.000

LOTTO 2C - Foglio 24 - Mappale 119 - Subalterno 3 - Ex Foglio 40 - Mappale 8639 - Subalterno 4			
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	139,99	650,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 91.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 77.000
тот	ALE VALORE DI MERCATO LOTTO	2 - PROPRIETA' 1/1	€. 125.00
то	TALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	2 - PROPRIETA' 1/1	€. 105.000

LOTTO 3 - Comune di GHEDI - FABBRICATI

LOTTO 3A - Foglio 13 - Mappale 50 - Subalterno 1 Caratteristica Superficie commerciale €/mq. VALORE Appartamento 153,15 900,00 VALORE DI MERCATO €. 137.000 VALORE DI REALIZZO €. 109.000

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (B\$)
Cell. 339.1427270 - E.Mail (acondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	211,79	600,00	8.5
		VALORE DI MERCATO	€. 127.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 101.00
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Caratteristica Magazzini / Depositi		€ / mq. 350,00	VALORE
	Superficie commerciale		VALORE €. 143.000
	Superficie commerciale	350,00	
Magazzini / Depositi	Superficie commerciale	350,00 VALORE DI MERCATO VALORE DI REALIZZO	€. 143.000

		<u> </u>	
TO 4A - Foglio 29 - Maj	opale 312 - Subalterno 6		
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	42,63	1.200,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 51.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 43.000
	opale 312 - Subalterno 7	£ / ma	VALORE
TO 4B - Foglio 29 - Maj		€/ma.	VALORE
	Superficie commerciale 48,73	€/mq. 1.200,00	VALORE
Caratteristica	Superficie commerciale 48,73	1.200,00 VALORE DI MERCATO	VALORE €. 58.000
Caratteristica	Superficie commerciale 48,73	1.200,00	
Caratteristica Appartamento	Superficie commerciale 48,73	1.200,00 VALORE DI MERCATO VALORE DI REALIZZO	€, 58.000

LOTTO 5 - Comune di G F	IEDI - FABBRICATI	ACTE	2
 LOTTO 5 - Foglio 30 - Марра	ale 88 - Subalterno 3		ADIF it
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	116,71	1.000,00	
то	TALE VALORE DI MERCATO LOTTO	5 - PROPRIETA' 1/1	€. 116.000
\CTE = IC	TALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	5 - PROPRIETA' 1/1	€. 98.000

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (85)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 6 - Comune di GHEDI - TERRENI Regione agrarla 14A pianura bresciana orientale

LOTTO 6A - Foglio 24 - Mapp	4 - Mappale 40		IV BIL !#
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo irriguo	3.430,00	11,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 38.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 30.000

LOTTO 6B - Foglio 24 - Mappali 761 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte			
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Seminativo Irriguo	3.457,00	11,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 38.000 ∜
DIUDIZIARIE.II —		VALORE DI REALIZZO	€. 30.000

отто 6C - Foglio 24 - Mappali 762 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte					
Caratteristica	Superficie commerciale € / mq. VALORE				
Seminativo irriguo (strada)	Seminativo irriguo (strada) 129,00 0				
	VALORE DI MERCATO STRADA				
		VALORE DI REALIZZO	STRADA		

LOTTO 6D - Foglio 24 - Mappali 763 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte			
Caratteristica	Superficie commerciale	€ / mq.	VALORE
Seminativo irriguo (area verde)	129,00	0	
		VALORE DI MERCATO	STRADA
		VALORE DI REALIZZO	STRADA
TOTA	LE VALORE DI MERCATO LOTT	ro 6 - PROPRIETA' 1/1	€. 76,000
тотл	ALE VALORE DI REALIZZO LOTI	6 - PROPRIETA' 1/1	€. 60.000

LOTTO **7** - Comune di **GOTTOLENGO** - **TERRENI** Regione agrarla 14C pianura bresciana orientale

LOTTO **7A - Foglio 6 - Mappale 36**Caratteristica Superficie catastale € / mq. VALORE Seminativo irriguo (piazzale) 380,00 7,00 VALORE DI MERCATO €. 2.600 VALORE DI REALIZZO €. 2.100

LОТТО 7В - Foglio 6 - Mappali 23			
Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq. A	VALORE
FU di accert. (piazzale)	105,00	7,00	
	VALORE DI MERCATO		
		VALORE DI REALIZZO	€, 600

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 7 - PROPRIETA' 1/1	€. 3.300
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 7 - PROPRIETA' 1/1	€. 2.700

LOTTO 8 - Comune di GOTTOLENGO - TERRENI Regione agraria 14C pianura bresciana orientale

тто 8 - Foglio 16 - Марра	le 13	ASI	
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	/ A VALORE
Seminativo irriguo	6.880,00	7,00	
то	TALE VALORE DI MERCATO LOTTO	8 - PROPRIETA' 1/1	€. 48.000
	OTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	8 - PROPRIETA' 1/1	€. 38.000



LOTTO 9 - Comune di BRESCIA - FABBRICATO

O 9 - Foglio 89 - Mapp	ale 330 - Subalterno 27		
Caratterística	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Autorimessa	12,00	700,00	
TO	OTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	9 - PROPRIETA' 1/1	€. 8.400
	OTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	9 - PROPRIETA' 1/1	€. 6.700



LOTTO 10 - Comune di GHEDI - TERRENI

Regione agraria 14A pianura bresciana orientale

LOTTO 10A - Foglio 1 - Mappali 288 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo irriguo	1.473,00	9,00	1/3
:		VALORE DI MERCATO	€. 4.500
		VALORE DI REALIZZO	€. 3.600

LOTTO 10B - Foglio 1 - Mappall 325 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo irriguo (strada)	5.858,00	0	1/3
·		VALORE DI MERCATO	STRADA
		VALORE DI REALIZZO	STRADA

LOTTO 10C - Foglio 1 - Mappali 326 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo irriguo (strada)	149,00	0	1/3
A CTE &		VALORE DI MERCATO	5TRADA
HOILS		VALORE DI REALIZZO	STRADA

Geom MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

отто 10D - Foglio 1 - Mappall 290 - Ex Foglio 1 - Mappale 28 parte			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Terreno Seminativo irriguo	1.200,00	9,00	1/3
		VALORE DI MERCATO	€. 3.600
		VALORE DI REALIZZO	€, 2.900
TOTALE	VALORE DI MERCATO LOTTO	0 10 - PROPRIETA' 1/3	€. 8.100
TOTALE	VALORE DI REALIZZO LOTT	0 10 - PROPRIETA' 1/3	€. 6.500



LOTTO 11 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

Regione agrarla 8 montagna della media Val Sabbla

ιοττο 11Α	-	Foglio	1	-	Mappali	533
-----------	---	--------	---	---	---------	-----

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE		
Prato (vegetazione spontanea)	920,00	2,50			
	€. 2.300				
		VÄLORE DI REALIZZO	€. 1.900		

LOTTO 11B - Foglio 1 - Mappali 5099

EOTTO IID - FOGING I - Mappan 3033					
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE		
Prato (vegetazione spontanea)	210,00	2,50			
	ASIES	VALORE DI MERCATO	€. 500		
	CILIDIZIA DIE IT	VALORE DI REALIZZO	€. 400		

LOTTO 11C - Foglio 1 - Mappali 536

LOTTO TTO TOBIO T - Mappa	550		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	3.770,00	2,50	
		VALORE DI MERCATO	€, 9.500
		VALORE DI REALIZZO	€. 7.600

LOTTO 11D - Foglio 1 - Mappali 568

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	5.070,00	1,30	
		VALORE DI MERCATO	€. 6.600
		VALORE DI REALIZZO	€. 5.300

IOTTO 11E - Foglio 1 - Mannali 5104

TOTTO TEL TOPIO E MISPESI	. 525 .		
Caratteristica	Superficie catastale	U€/mq.IAR	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	360,00	2,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 900
		VALORE DI REALIZZO	. €. 700

9:	TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 11 - PROPRIETA' 1/1	€. 19.800
A BILL IT	TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 11 - PROPRIETA' 1/1	€. 15.900

LOTTO 12 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENO

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 529		A3	
Caratteristica	Superficie catastale	€/mg.	VALORE
Seminativo	840,00	4,50	
TOTA	LE VALORE DI MERCATO LOTTO	12 - PROPRIETA' 1/1	€. 3.800
ТОТА	ALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	12 - PROPRIETA' 1/1	€. 3.000



LOTTO 13 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENO

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 2838			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	1.390,00	4,50	
ТОТА	LE VALORE DI MERCATO LOTTO	13 - PROPRIETA' 1/1	€. 6.000
тот	ALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	13 - PROPRIETA' 1/1	€. S.000



LOTTO 14 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 14A - Foglio 1 - Mappali 159				
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE	
Seminativo (corte pavimentata)	370,00	20.00		
		VALORE DI MERCATO	€. 7.000	
		VALORE DI REALIZZO	€. 5.600	

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Fabbricato		GUDZ	E.I. 768/2011
		VALORE DI MERCATO	E.I. 768/2011
		VALORE DI REALIZZO	E.I. 768/2011

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 14 - PROPRIETA' 1/1	€. 7.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 14 - PROPRIETA' 1/1	€. 5.600

Geom. MAURIZIO FACONDO - V|a Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (B5)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 15 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbla

ı	MCBIONE	agraria o	montagna	uena	meuia	A all Sandille

LOTTO 15A - Foglio 1 - Mappali 398		GIUDIZIA	ARIE.IT
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo - AA	700,00	4,50	
Prato - AB	180,00	3,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 3.800
		VALORE DI REALIZZO	€. 3.000

LOTTO 15В - Foglio 1 - Mappali 411				
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE	
Seminativo	2.900,00	4,50		
	€. 13.000			
		VALORE DI REALIZZO	€. 10.000	

LOTTO 15C - Foglio 1 - Mappali 470				
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE DI MERCATO	
Seminativo	9.510,00	4,50		
	€. 43.000			
		VALORE DI REALIZZO	€. 34.000	

LОТТО 15D - Foglio 1 - Mappali 473				
Caratterística	Superficie catastale	€/mq.	VALORE	
Seminativo	6.120,00	4,50		
		VALORE DI MERCATO	€. 27.000	
		VALORE DI REALIZZO	€. 21.000	

LOTTO 15E - Foglio 1 - Mappali 484			
Caratteristica	Superfície catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo (vegetaz. spontanea)	3.970,00	3,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 12.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 9.600

отто 15F - Foglio 1 - Марр	ali 485		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	8.000,00	3,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 28.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 22.000

LOTTO 15G - Foglio 1 - Mappali 487					
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE		
Prato - AA	1.100,00	3,50			
Incolto produttivo - AB	180,00	0,55			
ASILS		VALORE DI MERCATO	€. 4.000		
MOILS		VALORE DI REALIZZO	€. 3.200		

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
C#il. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 15H - Foglio 1 - Mappali	490		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE DI MERCATO
Seminativo (vegetaz. spontanea)	480,00	3,00	_ 8.
		VALORE DI MERCATO	€. 1.400
		VALORE DI REALIZZO	/ △ €. 1.100

LOTTO 15 I - Foglio 1 - M appali	537		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo - AA	200,00	4,50	
Prato - AB	100,00	3,50	
ACTES		VALORE DI MERCATO	€. 1.200
AOIL		VALORE DI REALIZZO	€. 1.000
GIUDIZIARIE.it			

LOTTO 15L - Foglio 1 - Mappall 538			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	3.850,00	4,50	
VALORE DI MERCATO €. 17.000			€. 17.000
VALORE DI REALIZZO			€. 13.600

LOTTO 15M - Foglio 1 - Mappall 539			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	12.200,00	2,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 30.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 24.000

LOTTO 15N - Foglio 1 - Mappali 639			
Caratterística	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	5.600,00	1,30	
VALORE DI MERCATO €. 7.000			€. 7.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 5.600

LOΤΤΟ 15O - Foglio 1 - Mappali 892			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	590,00	3,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 2,000
		VALORE DI REALIZZO	€. 1.600

LOTTO 15P - Foglio 1 - Mappe	ali 996	ASIE	
Caratteristica	Superficie catastale	(Mg.) ∠ A	VALORE
Seminativo - AA	100,00	4,50	
Prato - AB	120,00	3,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 900
		VALORE DI REALIZZO	€. 700

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo, maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

10TTO 15Q - Foglio 1 - Mappali 1000				
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE	
Incolto produttivo	1.480,00	0,55		
		VALORE DI MERCATO	€. 800	
		VALORE DI REALIZZO	€. 650	

LOTTO 15R - Foglio 1 - Mappali 1222				
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE	
Rudere (considerato prato)	35,00	3,50		
		VALORE DI MERCATO	€. 120	
V CIL 8	·	VALORE DI REALIZZO	€. 100	

LOTTO 15S - Foglio 1 - Mappali 1223				
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE	
Prato	6.973,00	3,50		
er e	VALORE DI MERCATO €. 24.000			
		VALORE DI REALIZZO	€. 19.000	

LОТТО 15Т - Foglio 1 - Mappali 3147			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	3.890,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€. 17.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 14.000

LOTTO 15U - Foglio 1 - Mappali 3148			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	8.160,00	4,50	
VALORE DI MERCATO €. 37.000			€. 37.000
		ALORE DI REALIZZO	€. 29.000

LOTTO 15V - Foglio 1 - Mappali 3149			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	4.600,00	3,50	
	•	VALORE DI MERCATO	€. 16.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 13.000

LOTTO 15W - Foglio 1 - Mappali 3150				
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE	
Prato (vegetazione spontanea)	13.100,00	2,50	3	
	_	VALORE DI MERCATO	€. 33.000	
		VALORE DI REALIZZO	€. 26.000	

LOTTO 15Y - Foglio 1 - Mappali	S107		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	10.080,00	4,50	
4511		VALORE DI MERCATO	€. 45.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 36.000

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurzio.facondo@geopec.it

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato - AA	700,00	3,50	
Bosco ceduo - AB	2.860,00	1,30	V PIE IT
		VALORE DI MERCATO	€. 6.200
		VALORE DI REALIZZO	€. 5.000
TOTAL	E VALORE DI MERCATO LOTTO	15 - PROPRIETA' 1/1	€. 369.420
	E VALORE DI MERCATO LOTTO LE VALORE DI REALIZZO LOTTO		€. 369.43 ———— €. 293.13



LOTTO 16 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI Regione agrarla 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 16A - Foglio 1 - Mapp	ali 974		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	190,00	3,00	
		VALORE DI MERCATO	€. 600
		VALORE DI REALIZZO	€. 500

Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Seminativo	1.360,00	4,50	
	ASIE	VALORE DI MERCATO	€. 6.000
	CILIDIZIADIE	VALORE DI REALIZZO	€. 5.000
TOTA	LE VALORE DI MERCATO LOTTO	16 - PROPRIETA' 1/1	€. 6.600
	LE VALORE DI MERCATO LOTTO ALE VALORE DI REALIZZO LOTTO		€, 6.

LOTTO 17 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

lio 1 - Mappali 2618		A QTE	8
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	102.750,00	0,55	/BIF if
TOTA	LE VALORE DI MERCATO LOTTO 1	7 - PROPRIETA' 1/1	€. S6.000
TOTA	LE VALORE DI REALIZZO LOTTO 1	L 7 - PROPRIETA' 1/1	€. 45.000



Georn. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

LOTTO 18 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 2780		GIUDIZI	ARIE.it
Caratterística	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Pascolo	790,00	1,10	
тот	ALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1	8 - PROPRIETA' 1/1	∘ €. 900
то	TALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 1	L8 - PROPRIETA' 1/1	€. 700

LOTTO 19 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

oglio 1 - Mappali 3248			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	390,00	0,50	
TOTA	E VALORE DI MERCATO LOTTO	L9 - PROPRIETA' 1/1	€. 200,00
тота	LE VALORE DI REALIZZO LOTTO	L9 - PROPRIETA' 1/1	€. 160,00

GIUDIZIARIE,it

LOTTO **20** - Comune di **PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI** Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 20A - Foglio 9 - Mapp	all 127		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato - AA	1.800,00	3,50	
Cast Frutto - AB	650,00	1,30	
		VALORE DI MERCATO	€. 7.200
		VALORE DI REALIZZO	€. 5.800

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Majl facondo.maurizio@líbero.it - E.Majl Cert. maurizio.facondo@geopec.rt

LOTTO 21 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbla

LOTTO 21A - Foglio 9 - Mappali 1703		GIÚD	IZIARIF.it
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo (considerato bosco)	5.600,00	1,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 8.400
		VALORE DI REALIZZO	€. 6.800

LOTTO 21B - Foglio 9 - Mappali 1702			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Rudere	65,00	20,00	
GIUDZIARIEJĪ		VALORE DI MERCATO	€. 1.300
·		VALORE DI REALIZZO	€. 1.000

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
u di accert (considerato prato)	160,00	3,50	
		VALORE DI MERCATO	€. 600
		VALORE DI REALIZZO	€. 500
TOTALE	VALORE DI MERCATO LOTTO	21 - PROPRIETA' 1/1	€. 10.300
TOTALE	VALORE DI REALIZZO LOTTO	21 - PROPRIETA' 1/1	€. 8.300

LOTTO 22 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 9 - Mappali 30			
Caratterística	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	4.560,00	1,30	
TOTA	LE VALORE DI MERCATO LOTTO	22 - PROPRIETA' 1/1	€. 5.900
тотл	ALE VALORE DI REALIZZO LOTTO	22 - PROPRIETA' 1/1	€. 4.700

LOTTO 23 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI Regione agraria 8 montagna della media Val 5abbia

LOTTO 23A - Foglio 9 - Mappa	ii 59	GIUDIZI	ARIE.IT
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	9.710,00	0,60	12 / 168
		VALORE DI MERCATO	€. 500
A CTF		VALORE DI REALIZZO	€. 400

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS) Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	27.942,00	1,30	12 / 168
		VALORE DI MERCATO	€. 2.600
		VALORE DI REALIZZO	€. 2.100
TOTALE	VALORE OI MERCATO LOTTO 23	- PROPRIETA' 12/168	€. 3.100
TOTALE	VALORE DI REALIZZO LOTTO 23	- PROPRIETA' 12/168	€. 2.500



LOTTO 24 - Comune di VILLANUOVA SUL CLISI - TERRENI Regione agrarla 108 colline di Brescia

LOTTO 24A - Foglio 9 - Mapp	pali 364		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	66.700,00	1,40	
		VALORE DI MERCATO	€. 93.000

VALORE DI REALIZZO

LOTTO 24B - Foglio 9 - Map	pali 892		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	113.850,00	1,40	
	ACTES	VALORE DI MERCATO	€. 160.000
	AOIL	VALORE DI REALIZZO	€. 128,000

LOTTO 24C - Foglio 9 - Mappall 899			
Caratteristica	Superficie catastale	€ / mq.	VALORE
Bosco ce d uo	60.080,00	1,40	
·		VALORE DI MERCATO	€. 84.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 67,000

LOTTO 24D - Foglio 9 - Map	pali 1002		
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	59.570,00	1,40	
		VALORE DI MERCATO	€. 84.000
		VALORE DI REALIZZO	€. 67.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 24 - PROPRIETA' 1/1	€. 421.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 24 - PROPRIETA' 1/1	€. 336.000

Incongruenza nella quota di proprietà rispetto alla sentenza del Tribunale di Brescia n.476 del 06/02/2004 Nella presente valutazione è stata considerata la quota di 1/1 invece che 1/12



€. 74.000

Riepilogo Valori di stima	
Comune di GHEDI - FABBRICATI	ASTE
/ALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 1.348.000
ALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 1.091.000
Comune di GHEDI - TERRENI	
VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 84.100
VALORE DI REALIZZO PER UN TOTALE DI	€. 66.500
Comune di GOTTOLENGO - TERRENI	
VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 51.300
VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 40.700
VALORE DI REALIZZO PER UN TOTALE DI	€. 6.700
VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 8.400
Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI	İ
VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 469.720
VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 374.010
Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI	
VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 31.000
VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 24.900
Comune di VILLANUOVA SUL CLISI - TERRENI	GIUDIZIARIE.IT
VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 421.000

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige nº 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

geom. MAURIZIO FACONDO

Iscritto all'Albo:

3

Geometri della provincia di Brescia al nº 4323

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 16 / 05 / 2014

ASTE GIUDIZIARIE.it

