

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.Iva 00549830982 - C.f. 00283230175
In persona del Cav. [REDACTED]
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

Sig. [REDACTED]
residente in [REDACTED]
C.f. [REDACTED]

con sede in [REDACTED]
C.f. [REDACTED]

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.it

Pec maurizio.facondo@geopec.it

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

Timbro e firma _____

Date

1° nomina dell'esperto	31/08/2012
1° 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	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. _____ NR. 7
PIGNORAMENTO DEL 13/03/2012

TOTALE LOTTI CON ESECUTATO SIG. _____ NR. 14
PIGNORAMENTO DEL 20/03/2012

PER UN TOTALE DI _____ NR. 24

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

Identificazione dei Lotti

LOTTO 1A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Magazzino Via Ugo Foscolo Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 4 Categoria C2 Proprietaria di 1/1 Valore di Mercato € 51.000 Valore di Realizzo € 41.000
LOTTO 1B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Uffici Via Ugo Foscolo Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 5 Categoria A10 Proprietaria di 1/1 Valore di Mercato € 214.000 Valore di Realizzo € 171.000
LOTTO 1C	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Capannone Via Ugo Foscolo Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 33 Mappale 932 Subalterno 7 Categoria D7 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 [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Magazzino Via Enrico Fermi , 25 Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Ex Foglio 40 Mappale 8639 Subalterno 8 Ora Foglio 24 Mappale 119 Subalterno 5 Categoria C2
-----------------	-----------------------------	--

Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato	€ 29.000
Valore di Realizzo	€ 24.000
LOTTO 2B	Comune di GHEDI (BS)
Descrizione sintetica	Esecutato [REDACTED]
Ubicazione	Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali	Autorimessa
	Via Enrico Fermi , 25
	Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT
	Ex Foglio 40 Mappale 8639 Subalterno 5
	Ora Foglio 24 Mappale 119 Subalterno 4
	Categoria C6
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato	€ 5.000
Valore di Realizzo	€ 4.000
LOTTO 2C	Comune di GHEDI (BS)
Descrizione sintetica	Esecutato [REDACTED]
Ubicazione	Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali	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	Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato	€ 91.000
Valore di Realizzo	€ 77.000
LOTTO 2	TOTALE VALORE DI MERCATO € 125.000
	TOTALE VALORE DI REALIZZO € 105.000

LOTTO 3A	Comune di GHEDI (BS)
Descrizione sintetica	Esecutato [REDACTED]
Ubicazione	Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali	Appartamento
	Via Strada del vergine , 5
	Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT
	Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 1
	Categoria A2
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietaria di 1/1
Valore di Mercato	€ 137.000
Valore di Realizzo	€ 109.000

LOTTO 3B	Comune di GHEDI (BS)
Descrizione sintetica	Esecutato [REDACTED]
Ubicazione	Pignoramento del 13/03/2012
	Appartamento
	Via Strada del vergine , 5

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 [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Magazzino Via Strada del vergine , 5 Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 13 Mappale 50 Subalterno 3 Categoria C2
Descrizione sintetica		Proprietaria di 1/1
Ubicazione		€. 143.000
Identificativi catastali		€. 114.000
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		
Valore di Mercato		
Valore di Realizzo		

LOTTO 3 **TOTALE VALORE DI MERCATO € 407.000**
TOTALE VALORE DI REALIZZO € 324.000

LOTTO 4A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato sig. [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Appartamento Via Francesco Baracca , 12 Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 29 Mappale 312 Subalterno 6 Categoria A2
Descrizione sintetica		Proprietario di 1/1
Ubicazione		€. 51.000
Identificativi catastali		€. 43.000
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		
Valore di Mercato		
Valore di Realizzo		

LOTTO 4B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato sig. [REDACTED] Pignoramento del 13/03/2012 Appartamento Via Francesco Baracca , 12 Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 29 Mappale 312 Subalterno 7 Categoria A2
Descrizione sintetica		Proprietario di 1/1
Ubicazione		€. 58.000
Identificativi catastali		€. 49.000
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		
Valore di Mercato		
Valore di Realizzo		

LOTTO 4 **TOTALE VALORE DI MERCATO € 109.000**
TOTALE VALORE DI REALIZZO € 92.000

LOTTO 5	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 13/03/2012
Ubicazione		Appartamento
Identificativi catastali		Via Dante Alighieri
		Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT
		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

LOTTO 6A	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		Catasto Terreni
		Foglio 24 Mappale 40
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€ 38.000
Valore di Realizzo		€ 30.000

LOTTO 6B	Comune di GHEDI (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		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. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		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. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 13/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		Catasto Terreni

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Ex Foglio 24 Mappale 41 – Soppresso

Costituiti Foglio 24 Mappale 763

Proprietario di 1/1

Strada**Strada****LOTTO 6****TOTALE VALORE DI MERCATO € 76.000****TOTALE VALORE DI REALIZZO € 60.000****LOTTO 7A**Comune di **GOTTOLENGO (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi 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 7B**Comune di **GOTTOLENGO (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

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. [REDACTED]

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 16 Mappale 13

Diritto 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. [REDACTED]

Pignoramento del 13/03/2012

Descrizione sintetica

Autorimessa

Ubicazione

Via Massimo D'Azelio, 50

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

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 Comune di GHEDI (BS)

Descrizione sintetica
Identificativi catastali

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Esecutato sig. [REDACTED]

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

LOTTO 10B Comune di GHEDI (BS)

Descrizione sintetica
Identificativi catastali

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Esecutato sig. [REDACTED]

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

Strada**Strada****LOTTO 10C** Comune di GHEDI (BS)

Descrizione sintetica
Identificativi catastali

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Valore di Mercato

Valore di Realizzo

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 13/03/2012

Terreno

Catasto Terreni

Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso

Costituito Foglio 1 Mappale 326

Comproprietario con la quota di 1/3

Strada**Strada****LOTTO 10D** Comune di GHEDI (BS)

Descrizione sintetica
Identificativi catastali

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 13/03/2012

Terreno

Catasto Terreni

Ex Foglio 1 Mappale 28 – Soppresso

Costituito Foglio 1 Mappale 290

Comproprietario con la quota di 1/3

Valore di Mercato	€. 3.600
Valore di Realizzo	€. 2.900

LOTTO 10

TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 8.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 6.500

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 11AComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

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 11BComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

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

Valore di Mercato

€. 500

Valore di Realizzo

€. 400

LOTTO 11CComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 536

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 9.500

Valore di Realizzo

€. 7.600

LOTTO 11DComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 568

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 6.600

Valore di Realizzo

€. 5.300

LOTTO 11EComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

		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

LOTTO 12	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica		Terreno
Identificativi catastali		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 529
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
LOTTO 12	TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 3.800
	TOTALE VALORE DI REALIZZO	€. 3.000

LOTTO 13	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
		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. [REDACTED]
		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 (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 768 - 2011	
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

LOTTO 14CComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

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

LOTTO 14**TOTALE VALORE DI MERCATO € 7.000****TOTALE VALORE DI REALIZZO € 5.600****LOTTO 15A**Comune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 398 / AA

Foglio 1 Mappale 398 / AB

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€ 3.800

Valore di Realizzo

€ 3.000**LOTTO 15B**Comune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 411

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€ 13.000

Valore di Realizzo

€ 10.000**LOTTO 15C**Comune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 1 Mappale 470

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€ 43.000

Valore di Realizzo

€ 34.000**LOTTO 15D**Comune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

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

Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Foglio 1 Mappale 537 / AB
Valore di Mercato		Proprietario di 1/1
Valore di Realizzo		€. 1.200
		€. 1.000
LOTTO 15L	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 20/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 538
Diritto di proprietà e Quota di proprietà		Proprietario di 1/1
Valore di Mercato		€. 17.000
Valore di Realizzo		€. 13.600
LOTTO 15M	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 20/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		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. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 20/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		Catasto Terreni
		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 15O	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 20/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		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. [REDACTED]
Descrizione sintetica		Pignoramento del 20/03/2012
Identificativi catastali		Terreno
		Catasto Terreni
		Foglio 1 Mappale 996 / AA
		Foglio 1 Mappale 996 / AB

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

Valore di Mercato	€. 37.000
-------------------	-----------

Valore di Realizzo	€. 29.000
--------------------	-----------

LOTTO 15VComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi 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 15WComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

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 15YComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

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 15ZComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

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

LOTTO 15

TOTALE VALORE DI MERCATO €. 369.420

TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 293.150

LOTTO 16AComune di **SABBIO CHIESE (BS)**

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali	Catasto Terreni
	Foglio 1 Mappale 974
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1
Valore di Mercato	€ 600
Valore di Realizzo	€ 500

LOTTO 16B	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni	
	Foglio 1 Mappale 979	
Diritto di proprietà e Quota di proprietà	Proprietario di 1/1	
Valore di Mercato	€ 6.000	
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. [REDACTED]
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
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 € 45.000

LOTTO 18	Comune di SABBIO CHIESE (BS)	Esecutato sig. [REDACTED]
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni	
	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. [REDACTED]
		Pignoramento del 20/03/2012
Descrizione sintetica	Terreno	
Identificativi catastali	Catasto Terreni	
	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

LOTTO 20A

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 127 / AA

Foglio 9 Mappale 127 / AB

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 7.200

Valore di Realizzo

€. 5.800

LOTTO 20B

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 129

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 4.500

Valore di Realizzo

€. 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. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 1703

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 8.400

Valore di Realizzo

€. 6.800

LOTTO 21B

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 1702

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 1.300

Valore di Realizzo

€. 1.000

LOTTO 21C

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 2204

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

Diritto di proprietà e Quota di proprietà	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

LOTTO 22

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 30

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

LOTTO 22

TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 5.900
TOTALE VALORE DI REALIZZO	€ 4.700

LOTTO 23A

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 59

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Comproprietario con la quota di 12/168

Valore di Mercato

€ 500

Valore di Realizzo

€ 400

LOTTO 23B

Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 64

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Comproprietario con la quota di 12/168

Valore di Mercato

€ 2.600

Valore di Realizzo

€ 2.100

LOTTO 23

TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 3.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO	€ 2.500

LOTTO 24A

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 364

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€ 93.000

Valore di Realizzo

€ 74.000

LOTTO 24B

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 892

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 160.000

Valore di Realizzo

€. 128.000**LOTTO 24C**

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 899

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 84.000

Valore di Realizzo

€. 67.000**LOTTO 24D**

Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Esecutato sig. [REDACTED]

Pignoramento del 20/03/2012

Descrizione sintetica

Terreno

Identificativi catastali

Catasto Terreni

Foglio 9 Mappale 1002

Diritto di proprietà e Quota di proprietà

Proprietario di 1/1

Valore di Mercato

€. 84.000

Valore di Realizzo

€. 67.000**LOTTO 24****TOTALE VALORE DI MERCATO €. 421.000****TOTALE VALORE DI REALIZZO €. 336.000**ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 73
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 - 15C.....15W - 15Y - 15Z	Pag. 107
LOTTO 16 costituito da 16A - 16B	Pag. 161
LOTTO 17	Pag. 165
LOTTO 18	Pag. 168
LOTTO 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

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 effettivo valore di mercato e di realizzo;

dalla relazione dovrà inoltre risultare:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatorio dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza dello dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto 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 di 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 20/01/2014, 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 presso 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 presso 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 presso 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 06/05/2014, 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 16/05/2014 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 liscio 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 dislocato 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 lamiera, 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
	☒ Data del sopralluogo	06/05/2014	☐ Collaboratore
			☒ Interno ed esterno

- ☐ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Sup. Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale				000,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Deposito	175,10	0,50	87,55 mq.
	Quota parte area comune (mq. 6.800 / 4)	1.700,00	0,05	85,00 mq.
Superficie commerciale:				172,55 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale		1993
		☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967
		☒ fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	☒ Elenco pratiche edilizie	Richiesta Concess. Edilizia del 02/06/1993
		Non è stata trovata la Concessione Edilizia, l'Agibilità ed il Collaudo Statico
	☒ Documentazione visionata	Richiesta Concess. Edilizia del 02/06/1993
		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	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 RISPONDEZZA 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.
☐ la NON REGolarità edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____ ☐ Sì

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
	Sezione	NCT	Classe	2
	Particella	932	Consistenza	164 mq
	Subalterno	4	Rendita	€ 220,20

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Elaborato planim. - Scheda catastale
Data verifica catastale 26/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA 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 in data 1 settembre 1983 al nn.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc. [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà di porzioni del 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 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 [REDACTED] ha trasferito la sede da [REDACTED] e si è trasformata in [REDACTED]

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Gravami	
	☐ Libero	
	☒ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☒ tipo di contratto Locazione commerciale
		☐ estremi registrazione Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983
		☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 1B - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 5**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Uffici e studi privati
	Indirizzo	Via Ugo Foscolo, 56
	Caratteristiche generali	Fabbricato produttivo / magazzino
	Dimensione unità	Ufficio 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 staggitto**

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 vellee perimetrali in c.a., con manto in lastre di eternit. Al piano terra si accede da una scaletta esterna sul fronte nord, e troviamo al suo interno tre locali distinti costituiti da un ambiente reception/ufficio, un due uffici sul fronte sud. Sul fronte est è localizzato un piccolo servizio igienico, disimpegnato da un corridoio. I serramenti e le porte interne sono in alluminio, pavimentazione marmo e sistema di riscaldamento a termoconvettori. Il deposito al piano terra si presenta in unico ambiente, con piccolo wc 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)
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
☒ Data del sopralluogo	06/05/2014	☒ Collaboratore
☐ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa	☒ Interno ed esterno
	☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	☐ Elaborato grafico (generico)	
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda	
	☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Ufficio		109,20 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile
	Deposito al p.interrato	109,20	0,40 43,68 mq
	Quota parte area comune (mq. 6.800 / 4)	1.700,00	0,05 85,00 mq.
Superficie commerciale:			237,88 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione totale**

1987

☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967☒ 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 Ghedi

☒ Data verifica urbanistica

25/04/2014

Situazione 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

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 edilizi 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 ambienti distinti con disimpegno antistante il bagno, mentre nella pratica edilizia risulta come unico ambiente.
 - 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 wc 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:

☐ No, perché _____ ☒ Sì

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	A/10
	Sezione	NCT	Classe	1
	Particella	932	Consistenza	6 vani
	Subalterno	5	Rendita	€ 728,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Elaborato planim. - Scheda catastale			
Data verifica catastale	26/11/2012			

DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA 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 ambienti 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 wc 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. [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] 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 550 con i fabbricati costruiti

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

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 [REDACTED] ha trasferito la sede di [REDACTED] e si è trasformata in [REDACTED]

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Libero	
	☒ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	
	☒ tipo di contratto	Locazione commerciale
	☐ estremi registrazione	Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983
	☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
	☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	

LOTTO 1C - GHEDI - MAPPALE 932 SUB 7

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Fabbricati industriale
	Indirizzo	Via Ugo Foscolo , 56
	Caratteristiche generali	Fabbricato produttivo
	Dimensione unità	Capannone 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 fabbricato industriale prefabbricato in c.a. precompresso adibito a porticato/deposito, ha una forma rettangolare con una dimensione esterna lorda di circa m.54,50x16,00, 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 liscio. 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 sub.3 (altra proprietà)
 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
☒ Data del sopralluogo 06/05/2014 ☐ Collaboratore
☐ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa ☒ Interno ed esterno

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIN - Sup. Int. Netta ☐ SIL - Superficie Interna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Capannone	832,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i> <i>rapp. mercantile</i>
Quota parte area comune (mq. 6.800 / 4)	1.700,00	0,15 255,00 mq.
Superficie commerciale:		1.087,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale 1994
☐ fabbricato anteriore al 01-09-1967
☒ fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati ☒ Elenco 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

Situazione 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

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 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 _____
- ☒ Sì

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	D/7
	Sezione	NCT	Classe	
	Particella	932	Consistenza	
	Subalterno	7	Rendita	€ 4.204,00
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Elaborato 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

- ☒ 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.19495/14159 relativa a compravendita in data 6 agosto 1983 n.35474/20390 di rep. notaio L. Lechi con il quale la soc. [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] 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 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 [REDACTED] ha trasferito la sede d [REDACTED] e si è trasformata in [REDACTED]

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Libero	
	☒ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	
	☒ tipo di contratto	Locazione commerciale
	☐ estremi registrazione	Agenzia Entrate di Montichiari 26/08/1983
	☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
	☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	

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 del 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 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	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 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 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 al 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.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord : fg.24 part. 167

Est : fg.24 part. 120

Sud : Via E. Fermi

Ovest : fg.24 part. 117

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 scheda catastale☐ 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 principale				000,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Ripostiglio	14,10	0,30	4,23 mq
	Corte esclusiva	6,60	0,10	0,66 mq
	Sottotetto	131,50	0,30	39,45 mq
Quota parte vano scala comune (12,60 / 2)		6,30	0,10	0,63 mq
Quota parte corte comune (75,50 / 5)		15,10	0,05	0,75 mq
Superficie commerciale:				45,72 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione 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

Situazione urbanistica	☒ Fonte Document. visionata	Ufficio Tecnico di Ghedi
	☒ data verifica urbanistica	25/04/2014
	☒ 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 RISPONDEZZA 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.
- ☒ la 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 _____
- ☒ Sì

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 al	Foglio	24	Categoria	C/2
	Sezione	NCT	Classe	1
	Particella	119	Consistenza	
	Subalterno	5	Rendita	€ 155,66

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:

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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

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 [REDACTED] ha acquistato l'intera piena proprietà dal sigg. [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e [REDACTED] per l'intero diritto di usufrutto dei mapp. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.

Condizioni limitanti**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesi
- ☐ Gravami
- ☒ 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 2B - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 4**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	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" 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 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

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. 167
Est : fg.24 part. 120
Sud : Via E. Fermi
Ovest : fg.24 part. 117

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 scheda catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale				000,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercentile</i>	
	Autorimessa	13,70	0,50	6,85 mq
	Quota parte corte comune (75,50 / 5)	15,10	0,05	0,75 mq
Superficie commerciale:				7,60 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione 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 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 RISPONDEZZA 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.
- ☐ la NON REGolarITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____ ☐ Sì

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.5 ora fg. 24 mapp. 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 - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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 [REDACTED] ha acquistato l'intera piena proprietà dai sigg. [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e [REDACTED] per l'intero diritto di usufrutto del mapp. 8639 subb. 4, 5 e 8 del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |

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 2C - GHEDI - MAPPALE 119 SUB 3****1.1 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	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 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 affacciati sulla pubblica via, quali un soggiorno e 2 camere, e ai locali affacciati 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 constatare 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

Consistenza
☐ Rilievo
☐ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco
☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo 06/05/2014

☒ Desunto graficam. da: ☒ Estratto mappa e scheda catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Sup. Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Appartamento			131,50 mq
	Terrazzo	20,50	0,30	6,15 mq
	Balcone	4,80	0,20	0,96 mq
Quota parte vano scala comune (12,60 / 2)		6,30	0,10	0,63 mq
Quota parte corte comune (75,50 / 5)		15,10	0,05	0,75 mq
Superficie commerciale:				139,99 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione 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 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 RISPONDEZZA 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.

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

- ☒ la 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 portato anche ad avere il terrazzo in angolo ovest più ampio.

- 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 compartimentazione interna.

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

- ☐ No, perché _____ ☒ Sì

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.4 ora fg. 24 mapp. 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 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

- ☒ 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 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 [REDACTED] ha acquistato l'intera piena proprietà dai sigg. [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e [REDACTED] per l'intero diritto di usufrutto del 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
- ☐ Oneri ☐ Pesi
- ☐ Gravami

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'ItaliaASTE
GIUDIZIARIE.IT**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

BRESCIA

Comune

GHEDI

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Indirizzo

Strada della Vergine , 5

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 coppetegola. 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 entrambi i piani è di m.2,80.

Confini	secondo l'estratto mappa:		Nord : Strada del vergine
			Est : fg.13 part. 162
			Sud : fg.13 part. 162 e 159
			Ovest : fg.13 part. 155
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
	☐ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
	☒ Desunto graficam. da:	06/05/2014	☒ Interno ed esterno
		☒ Estratto mappa e scheda catastale	
		☐ 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 principale	Appartamento	Piano terra	67,40 mq
		Piano primo	67,10 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile
Quota parte corte comune (1.120 / 3)		373,00	0,05
			18,65 mq
		Superficie commerciale:	153,15 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ricostruzione totale	☒ fabbricato anteriore al 01-09-1967
	☐ fabbricato successivo al 01-09-1967
Titoli autorizzativi esaminati	☐ Elenco
	☐ Documentazione visionata
	☐ Fonte document. visionata
	☒ Data verifica urbanistica 25/04/2014
Situazione 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 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.
- ☐ la NON REGolarITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

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	4,5 vani
	Subalterno	1	Rendita	€ 199,87

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

- ☒ 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 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 [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la piena proprietà dei mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni del Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ 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

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

09/06/2005

- ☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 3B - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 2**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
	Indirizzo	Strada della Vergine , 5
	Caratteristiche generali	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 solaio 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

Sud : fg.13 part. 162 e 159

Ovest : fg.13 part. 155

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 n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)

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

- ☒ Desunto graficam. da: ☒ Estratto mappa e scheda catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	Appartamento	Piano terra	94,70 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>
	Portico	34,50	0,40
	Loggiato / soffitta	164,20	0,40
	Stanze	31,60	0,60
	Quota parte corte comune (1.120 / 3)	373,00	0,05
	Superficie commerciale:		211,79 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione totale**

- ☒ fabbricato anteriore al 01-09-1967
☐ fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco
☐ Documentazione visionata
☐ Fonte document. visionata
☒ Data verifica urbanistica 25/04/2014

Situazione 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 RISPONDEZZA 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.
☐ la NON REGolarITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

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 RISPONDERIA 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 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 [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la piena proprietà del mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni del Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
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
	☒ Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma l'immobile è occupato.	

LOTTO 3C - GHEDI - MAPPALE 50 SUB 3**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	BRESCIA
	Comune	GHEDI
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Attività Agricola
	Indirizzo	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
	Fase del mercato immobiliare	Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**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 sovrastante in legno a vista ed accesso dalla stalla adiacente, mentre l'altra ha una struttura in muratura a prismi e lamiera, 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 vergine
		Est : fg.13 part. 162
		Sud : fg.13 part. 162 e 159
		Ovest : fg.13 part. 155
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
	☒ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore
	☒ Desunto graficam. da:	☒ Interno ed esterno
		☒ Estratto mappa e scheda catastale
		☐ 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 principale	Stalla			220,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Portico in lamiera	50,60	0,25	12,65 mq
	Magazzini chiusi in muratura al piano terra	90,80	0,50	45,40 mq
	Deposito al piano primo	49,80	0,50	24,90 mq
	Portici/fienile	149,10	0,50	74,55 mq
	Portico/pollaio	54,50	0,25	13,62 mq
	Quota parte corte comune (1.120 / 3)	373,00	0,05	18,65 mq
Superficie commerciale:				409,77 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di 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

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

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

☐ No, perché _____☐ SìASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3.2 Rispondenza catastale

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	C/2
	Sezione	NCT	Classe	2
	Particella	50	Consistenza	523 mq
	Subalterno	3	Rendita	€ 702,280

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 27/11/2012

DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA 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 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 [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la piena proprietà dei mapp. 50 e 157 del foglio 13 Catasto Terreni del Comune di Ghedi, successivamente fusi nell'unico mappale 50 E.U. con tipo mappale del 27 novembre 1997 n. 4523.1/97.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Pesi |
| | ☐ Gravami | |
-
- | | | |
|--|--|---|
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | ☒ Libero | ☐ tipo di contratto |
| | ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | ☐ estremi registrazione |
| | | ☐ 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. | |

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 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.

LOTTO 4A - GHEDI - MAPPALE 312 SUB 6**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 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
	☒ Data del sopralluogo	☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
		06/05/2014	☒ Solo esterno

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

- ☒ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa e scheda catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	Appartamento			37,00 mq
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Balcone	3,00 mq	0,30	0,90 mq
	Ingresso p.secondo comune (3,24 / 2)	1,60 mq	0,50	0,80 mq
	Cantina comune (9,66 / 2)	4,90 mq	0,50	2,45 mq
	Scala e androne p.t. comune (51,24 / 7)	7,40 mq	0,20	1,48 mq
Superficie commerciale:				42,63 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno da costruzione / ricostruzione totale**

Non è stato reperito l'anno di costruzione

☒ fabbricato anteriore al 01-09-1967☐ fabbricato successivo al 01-09-1967**Titoli autorizzativi esaminati**☒ Elenco pratiche edilizie

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

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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.☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

☐ No, perché _____☐ Sì

Geom. MAURIZIO FACONDO - Via Adige n° 6 - 25069 - Villa Carlina (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	4
	Particella	312	Consistenza	2,5 vani
	Subalterno	6	Rendita	€ 129,11

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale

Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA 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 TITOLARITÀ****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 25 ottobre 1996 ai nn. 31150/20122 relativa a Compravendita in data 15 ottobre 1996 n. 53146 di rep. S.Palombo con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sigg. [REDACTED] ed [REDACTED] l'intera piena proprietà del mappale 8800 sub. 5.

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda 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 al 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. Mazzini 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) ☐ Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione		☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Appartamento	43,10 mq		
Superfici secondarie	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapp. mercantile</i>	
	Balcone	3,00 mq	0,30	0,90 mq
Ingresso p.secondo comune (3,24 / 2)		1,60 mq	0,50	0,80 mq
Cantina comune (9,66 / 2)		4,90 mq	0,50	2,45 mq
Scala e androne p.t. comune (51,80 / 7)		7,40 mq	0,20	1,48 mq
Superficie commerciale:				48,73 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ricostruzione 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 28/01/2013
☒ 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.
☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____
☐ Sì _____

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	4
	Particella	312	Consistenza	2,5 vani
	Subalterno	7	Rendita	€ 129,11

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale
Data verifica catastale 20/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDERIA 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 TITOLARITÀ****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 25 ottobre 1996 ai nn. 31150/20122 relativa a Compravendita in data 15 ottobre 1996 n. 53146 di rep. S.Palombo con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sigg. [REDACTED] ed [REDACTED] l'intera piena proprietà del mappale 8800 sub. 5.

- ☒ Quota di proprietà **1/1**
☐ Usufrutto ☐ Nuda 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
☐ 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 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 subito interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : Via Dante Alighieri Est : fg.30 part.93 e via Dante Alighieri Sud : fg.30 part. 89 e 93 Ovest : Via XXV Aprile
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☒ Estratto mappa e scheda catastale ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Criterio di misurazione		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore ☒ Solo esterno

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	Appartamento			95,40 mq
Superfici secondarie	destinazione	superficie	rapp. mercantile	
	Cantina	33,20 mq	0,50	16,60 mq
	Loggia/Veranza	6,90 mq	0,60	4,14 mq
	Balcone	1,90 mq	0,30	0,57 mq
Superficie commerciale:				116,71 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione 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	
Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	☒ Zona urbanistica	B1 – “Edilizia residenziale consolidata intensiva”, 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 RISPONDEZZA 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.
- ☐ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Unità immobiliare originariamente identificati al Catasto Fabbricati al mapp. 8478 sub. 3 fg. 32; variato a seguito di Denuncia di variazione per collegamento NCT in data 2 ottobre 2001 n. 21178.1/2001 prot. n.398246 e variazione toponomastica in data 18 febbraio 2011 n. 31406.1/2011 prot. BS0078730, a seguito delle quali hanno assunto l'identificativo fg. 30/NCT mapp. 88 sub. 3.

Immobile identificato in mappa al Foglio 30 Categoria A/3

	Sezione	NCT	Classe	2
	Particella	88	Consistenza	5 vani
	Subalterno	3	Rendita	€ 188,51
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale			
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, 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 5 ottobre 2001 ai nn. 36746/23212 relativa a Compravendita in data 27 settembre 2001 n. 66168 di rep. Notaio A. Vanoli con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dalle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] l'intera piena proprietà del mappale 8478 sub. 3 del fg. 32.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ 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 27/04/2005
- ☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.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	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	3.430 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**

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 part. 18 Est : fg. 24 part. 42 Sud : fg. 24 part. 761 Ovest : fg. 24 part. 36
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale
		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.430,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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 _____
- ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 04/09/1980

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	4
	Particella	40	superficie	00.34.30
	Subalterno		R. dominicale	€ 18,25
	porzione		R. agrario	€ 17,71
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 22 maggio 2002 al nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

██████████ e ██████████ l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del foglio 24.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Gravami	
	☒ 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
☒ Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma il terreno è coltivato non dal proprietario.		

LOTTO 6B - GHEDI - MAPPALE 761

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	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
	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

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Data del sopralluogo☐ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Desunto graficam. da:

10/05/2014

☐ 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

3.457,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Situazione urbanistica**☒ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☒ Zona urbanistica

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 RISPONDEZZA 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 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 _____☐ Sì**1.3.2 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 del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	761	superficie	00.34.57
	Subalterno		R. dominicale	€ 21,96
	porzione		R. agrario	€ 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

- ☒ 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 22 maggio 2002 ai nn. 22000/13841 relativa a compravendita in data 30 aprile 2002 n.57327 di rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del foglio 24.

- Condizioni limitanti**
- ☒ Quota di proprietà 1/1
☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
☐ Servitù ☐ Vincoli
☐ Oneri ☐ Pesì
☐ Gravami
- Stato del possesso del bene alla data della valutazione**
- ☒ Libero ☐ tipo di contratto
☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato ☐ estremi registrazione
☐ Registrati in data antecedente al 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****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

Caratteristiche generali	Strada di lottizzazione
Dimensione	129 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

Si presenta come parte della nuova strada di lottizzazione che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari, tra l'insediamento produttivo lato sud via Calvisano e il villaggio Belvedere.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 24 part. 761
Est : fg. 24 part. 42
Sud : fg. 24 part. 764, 765, 767, 766
Ovest : fg. 24 part. 758, 759 e 760

Consistenza

☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
☐ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ 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 129,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
☒ Zona urbanistica	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 RISPONDEZZA 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

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

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
- ☒ la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile, per le seguenti motivazioni:
 si presenta come strada di lottizzazione e non come terreno agricolo

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

- ☐ No, perché _____
- ☒ Sì

1.3.2 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 del 04/09/1980.

Immobile 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
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:
 in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dalla viabilità comunale

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 rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del foglio 24.

- | | | |
|--|--|--|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| | ☐ 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 al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 6D - GHEDI - MAPPALE 763**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	Villaggio Belvedere
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	24 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**

Si presenta come area verde adiacente alla nuova strada di lottizzazione che si stacca ad est dalla traversa Terza Strada Montichiari, tra l'insediamento produttivo lato sud via Calvisano e il villaggio Belvedere.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 24 part. 762
Est : fg. 24 part. 42
Sud : fg. 24 part. 764, 765, 767, 766
Ovest : fg. 24 part. 758, 759 e 760

Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
	☐ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
	☒ 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

24,00 mq

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

- ☐ la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.
- ☒ la 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 _____
- ☒ Sì

1.3.2 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 del 04/09/1980.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	24	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	3
	Particella	763	superficie	00.00.24
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,15
	porzione		R. 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

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la 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

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 rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'intera proprietà dei mappali 40 e 41 del foglio 24.

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |
| ☒ 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 7 costituito da 7A - 7B

Descrizione sintetica del Lotto

Piazzale antistante gli edifici zootecnici adiacenti di proprietà, siti a nord nel territorio di Gottolengo in località Cascina Solerino.

LOTTO 7A - GOTTOLENGO - MAPPALE 36

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	380 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**

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. 29
Est : fg. 6 part. 29
Sud : fg. 6 part. 23 e mappale non numerato
Ovest : fg. 6 part. 22

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**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie catastale

380,00 mq

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 ambientale ed ecologico", sottoposto alla normativa dell'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

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 12/2005

☒ Vincoli ambientali e paesaggistici

Zone in classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Grottolengo 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 _____

☐ Sì

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3.2 Rispondenza catastale

Il mappale 36 è derivato dal frazionamento n.486 del mappale 22 in atti dal 31/08/1990.

Il mappale originario 22 risultava dall'impianto meccanografico del 03/11/1971.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	6	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	1
	Particella	36	Sperficie	00.03.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 3,34
	Porzione		R. agrario	€ 3,93

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:
in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è un piazzale in ghiaietto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ

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. [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] l'intera proprietà dei mappali 36 e 23 del foglio 6.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.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 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**

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 ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

105,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio "Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico", sottoposto alla
-------------------------------	---	--

		normativa dell'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole
	☒ Data verifica urbanistica	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 12/2005
	☒ Vincoli ambientali e paesaggistici	Zone in classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____
- ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Il 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 6	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 RISPONDEZZA 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

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

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

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

n.62042/7331 di rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] l'intera proprietà dei mappali 36 e 23 del foglio 6.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
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

LOTTO 8 - GOTTOLENGO - MAPPALE 13

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Gottolengo
	Località	Cascina Idrovolante
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	6.880 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 ad uso agricolo, attualmente non coltivato, sito ad ovest nel territorio di Gottolengo ed a nord della strada S.P. 11, nelle immediate vicinanze della cascina Idrovolante. Il lotto è raggiungibile dalla capezzagna che si stacca a nord dalla via Pavone S.P. 11 ed ha una forma trapezoidale con conformazione pianeggiante con piantumazioni e canali irrigui su quasi tutto il perimetro. Il terreno, avendo la quota del piano inferiore ai terreni limitrofi, in determinati periodi dell'anno può trasformarsi in una formazione paludosa.

Confini	secondo l'estratto mappa:	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

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**
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

6.880,00 mq

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 produttive", sottoposto alla normativa dell'art. 35 delle NTA del Piano delle Regole
Limitazioni urbanistiche	☒ Data verifica urbanistica	22/01/2013
	☒ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica
	☒ Vincoli urbanistici	Edificazione riservata ai soggetti (IAP o impresa agricola) e per gli interventi in funzione della conduzione del fondo ex art. 60 LR 12/2005
	☒ Vincoli ambientali e paesaggistici	Zone in classe 3 – fattibilità con 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 _____
- ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 03/11/1971

Immobile identificato in mappa al	Foglio	16	Qualità	Semin irrig
	Sezione		Classe	1
	Particella	13	Superficie	00.68.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 65,73
	Porzione		R. agrario	€ 71,06

Elenco documentazione visionata Estratto mappa -Visura storica

Data verifica catastale 21/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 13 luglio 2004 ai nn. 35971/21570 relativa a compravendita in data 16 giugno 2004 n. 7251/8771 di rep. Notaio Zichichi con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] l'intera proprietà dei mappali 13 del foglio 16

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
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

LOTTO 9 - BRESCIA - MAPPALE 330 SUB 27**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Brescia
	Località	Sant'Eustacchio
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Autorimessa
	Indirizzo	Via Massimo D'Azeglio n.50
	Caratteristiche generali	Autorimessa al piano seminterrato
	Dimensione unità	Piccolo box
	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

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 carrai 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 Montello

Est : fg. 89 part. 16 cortile comune

Sud : fg. 89 part. 333

Ovest : Via M. D'Azeglio

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 scheda catastale☐ 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 principale

Autorimessa

12,00 mq.

Superfici secondarie

0

Superficie commerciale:

12,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di 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



Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

04/02/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Brescia 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.
☐ la NON REGolarità edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Al catasto terreni il mappale 330 risulta Ente Urbano dall'impianto meccanografico del 15/01/1976.

Al catasto fabbricati il mappale 330 subalterno 7 deriva dalla variazione di identificativo - allineamento mappe del 23/04/2007 n. 69273.25/2007 prot. BS0198227.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	89	Categoria	C/6
	Sezione	NCT	Classe	7
	Particella	330	Consistenza	13 mq
	Subalterno	27	Rendita	€ 69,15
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica - Scheda catastale			
Data verifica catastale	21/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Brescia 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 20 agosto 2003 ai nn. 41333/25088 relativa a decreto di trasferimento immobiliare in data 26 settembre 2001 n. 5154 di rep. Tribunale di Brescia con il quale il sig. [REDACTED] ha acquisito l'intera proprietà del mappale 3839 sub. 27 del foglio SBA/26 dalla signora [REDACTED]

- ☒ Quota di proprietà 1/1
☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
☐ Servitù ☐ Vincoli
☐ Oneri ☐ Pesì
☐ Gravami

Condizioni limitanti

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**1.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

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 Fienil 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 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, sito a nord del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari.

Confini	secondo l'estratto mappa:		Nord : fg. 1 part. 286
			Est : strada comunale
			Sud : part. 326 - raccordo autostradale
			Ovest : capezzagna
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 ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

1.473,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
	☒ Zona urbanistica	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
	☒ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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

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	3
	Particella	288	superficie	00.14.73
	Subalterno		R. dominicale	€ 9,89
	porzione		R. agrario	€ 8,75
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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. [REDACTED] la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig. [REDACTED]

- | | | |
|--|---|---|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/3 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | ☐ Gravami | |
| | ☒ 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 |
| | ☒ Non sono presenti contratti di locazione registrati, ma il terreno è coltivato non dal comproprietario. | |

LOTTO 10B - GHEDI - MAPPALE 325**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi

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

Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
Dimensione	5.858,00 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 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	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 326 Est : strada comunale Sud : fg. 1 part. 290 Ovest : capezzagna e raccordo autostradale
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo 10/05/2014 ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore ☐ 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	5.858,00 mq
----------------------	-------------

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio 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 ☒ Documentazione visionata	28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE.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 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 _____ ☐ Sì

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	3
	Particella	325	superficie	00.58.58
	Subalterno		R. dominicale	€ 39,33
	porzione		R. agrario	€ 34,79

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

- ☐ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- in visura risulta seminativo irriguo ma allo stato attuale è interessato dal raccordo autostradale

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. [REDACTED] la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig. [REDACTED]

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà **1/3**
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ Gravami
- ☒ Oggetto di esproprio

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☒ Occupato dal raccordo autostradale**LOTTO 10C - GHEDI - MAPPALE 326****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	149,00 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 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 : fig. 1 part. 288
		Est : strada comunale
		Sud : raccordo autostradale
		Ovest : capezzagna

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☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie catastale

Uso agricolo

Mappale 290

149,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Situazione urbanistica**☒ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☒ Zona urbanistica

area destinata a strada, all'interno della zona fasce di rispetto e arretramento all'edificazione, sottoposto alla normativa dell'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì**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	3
	Particella	326	superficie	00.01.49
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,00
	porzione		R. agrario	€ 0,88

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica**Data verifica catastale** 20/01/2013**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E-Mail facondo.maurizio@libero.it - E-Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

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. [REDACTED] la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig. [REDACTED]

Condizioni limitanti**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- ☒ Quota di proprietà 1/3
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ Gravami
- ☒ Oggetto di esproprio
- ☐ 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
- ☒ Occupato dal raccordo autostradale

LOTTO 10D - GHEDI - MAPPALE 290**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Ghedi
	Località	nelle vicinanze Fienil Nuovo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo irriguo
	Dimensione	1.200,00 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 ad uso agricolo coltivato, sito a sud del nuovo raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 268
Est : strada comunale
Sud : strada vicinale Cascina Papa
Ovest : capezzagna

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 1.200,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Situazione urbanistica ☒ Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
☒ Zona urbanistica zona "E – Agricola produttiva strategica" parte del quale 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
☒ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì

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	3
	Particella	290	superficie	00.12.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 8,06
	porzione		R. agrario	€ 7,13
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	20/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA 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 TITOLARITÀ****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. [REDACTED] la quota di 1/3 del mappale 28 del foglio 1 dal sig. [REDACTED]

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/3
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
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

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 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 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. 5458 e 534

Consistenza

☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
☒ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa	
	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	☐ Elaborato grafico (generico)	
	☒ Visura catastale	
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda	
	☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

920,00 mq

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 "Aree Agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile 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 storica**Data verifica catastale** 31/01/2013**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:

in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

Titoli di provenienza

Trascrizione del 08 agosto 2002 ai nn. 5459/4060 relativa a compravendita in data 25 luglio 2002 n. 59560 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dal sigg. [REDACTED] e [REDACTED] l'intera piena proprietà dei mapp. 533 e 5099 del foglio 1.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesi |
| ☐ Gravami | |
| ☒ 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 11B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5099

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	210 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 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

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Data del sopralluogo☐ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ 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

210,00 mq

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 "Aree Agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al

Foglio 1

Sezione

Particella 5099

Subalterno

porzione

Qualità

Classe

superficie

R. dominicale

R. agrario

Prato

4

00.02.10

€ 0,43

€ 0,43

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale

02/03/2013

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:
in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 08 agosto 2002 ai nn. 5459/4060 relativa a compravendita in data 25 luglio 2002 n. 59560 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] l'intera piena proprietà dei mapp. 533 e 5099 del folgio 1.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
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

LOTTO 11C - SABBIO CHIESE - MAPPALE 536**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	3.770 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

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

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 pianeggiante ed è intercluso tra mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : strada SP 79
Est : fg. 1 part. 568
Sud : fg. 1 part. 568
Ovest : fg. 1 part. 533 e 5104

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)☐ 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

3.770,00 mq

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 "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 38 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☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	536	superficie	00,37,70
	Subalterno		R. dominicale	€ 7,79
	porzione		R. agrario	€ 7,79
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:
in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 al nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di S. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1	
	☐ Usufrutto		☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù		☐ Vincoli
	☐ Oneri		☐ Pesi
	☐ Gravami		
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	

LOTTO 11D - SABBIO CHIESE - MAPPALE 568**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	Bosco ceduo
	Dimensione	5.070 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 a bosco, sui margini del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è racchiuso tra il torrente e mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : strada SP 79 Est : torrente Vrenda Sud : torrente Vrenda Ovest : fg. 1 part. 533 e 536
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprietà		
Superficie catastale		5.070,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio 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

☒ 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 _____

☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	568	superficie	00.50.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 5,24
	porzione		R. agrario	€ 1,57
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:

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di 5. [REDACTED] 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 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☐ Pesì☐ Gravami**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'immobileASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 11E - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5104****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

360 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 ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione, sito nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci, a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord : strada SP 79

Est : fg. 1 part. 536

Sud : fg. 1 part. 536

Ovest : fg. 1 part. 533

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☐ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo

29/03/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

- ☒ Desunto graficam. da: ☐ Estratto mappa
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ Visura catastale
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

360,00 mq

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 "Aree agricole di salvaguardia" e parte in "Aree di salvaguardia", 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 RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	5104	Superficie	00.03.60
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,74
	porzione		R. agrario	€ 0,74
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:
in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato in parte da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di S. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Libero | ☐ tipo di contratto |
| ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | ☐ estremi registrazione |
| | ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 12 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 290**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	Seminativo
	Dimensione	840 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 ad uso agricolo coltivato, sito a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane, nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci. Il lotto ha con una conformazione pianeggiante ed è racchiuso tra mappali non di proprietà e la pubblica via. In angolo nord/est presenta un traliccio dell'Enel ed è assoggettato alla servitù di elettrodotto.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 7458
Est : fg. 1 part. 7458
Sud : fg. 1 part. 530 e 531
Ovest : fg. 1 part. 5452

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)☐ 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

840,00 mq

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 salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 38 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☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	529	superficie	00.08.40
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,60
	porzione		R. agrario	€ 1,52
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	02/03/2013			

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 7 maggio 2004 ai nn. 3083/2051 relativa a compravendita in data 16 aprile 2004 n. 70389/8592 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dalla Provincia di Brescia l'intera piena proprietà del mapp. 529 foglio 1

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☒ Servitù di elettrodotto	Registrata presso Agenzia Entrate di Salò il 25/02/1985
	☐ Vincoli	☐ Oneri
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Pesi	☐ Gravami
	☒ 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 13 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2838**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	Seminativo
	Dimensione	1390 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 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. 530 e 531
Ovest : strada consorziale dello Staletto

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)
☐ 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

1.390,00 mq

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 salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole
	☒ Data verifica urbanistica	28/01/2013
	☒ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	2838	superficie	00.13.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 4,31
	porzione		R. agrario	€ 2,51
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 24 luglio 2006 ai nn. 5597/3731 relativa a compravendita in data 23 giugno 2006 n. 84420/11296 di rep. Notaio C. Zichichi con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] l'intera piena proprietà del mapp. 2838 foglio 1.

- ☒ Quota di proprietà **1/1**
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti☐ Servitù☐ Vincoli☐ Oneri☐ Pesì☐ Gravami**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**LOTTO 14 costituito da 14A - 14B - 14C****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 mappale 9047.

LOTTO 14A - SABBIO CHIESE - MAPPALE 159**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia

Brescia

Comune

Sabbio Chiese

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terreno agricolo

Indirizzo

Via Silvio Moretti

Caratteristiche generali

Seminativo

Dimensione

370 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**

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.

Confini

secondo l'estratto mappa:

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

Est : fiume Vrenda

Sud : fg. 1 part. 3148

Ovest : fg. 1 part. 9047



Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Data del sopralluogo☐ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ 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

370,00 mq

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 "Nuclei di antica formazione", parte in "Aree di salvaguardia" e parte in Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	159	superficie	00.03.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,43
	porzione		R. agrario	€ 0,86

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale

31/01/2013

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

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:
in visura risulta seminativo ma allo stato attuale è una corte pavimentata.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Gravami |
- ☒ 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.
- | | | |
|--|--|---|
| Stato del possesso del bene alla data della valutazione | ☒ Libero | ☐ tipo di contratto |
| | ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | ☐ estremi registrazione |
| | | ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 14B-C – SABBIO 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

ASTE
GIUDIZIARIE.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

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 al 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
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	880 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 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 Vrenda 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	
	☒ 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

Porzione AA

700,00 mq

Porzione AB

180,00 mq

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 "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 38 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì**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	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	398	superficie	00.07.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,71
	porzione	AA	R. agrario	€ 1,63
	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	398	superficie	00.01.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,37
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,37

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

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, 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 TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di S. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
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

LOTTO 15B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 411**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	2900 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 ad uso agricolo coltivato ad ovest del torrente Vrenda. 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. 3150
Est : fg. 1 part. 3149
Sud : fg. 1 part. 487
Ovest : fg. 1 part. 3150

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)☒ 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

2900,00 mq

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 RISPONDERENZA 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 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	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	411	superficie	00.29.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 11,23
	porzione		R. agrario	€ 6,74
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:

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesi
- ☐ Gravami

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

LOTTO 15C - SABBIO CHIESE - MAPPALE 470**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese

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

Località	Mondalino
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Seminativo
Dimensione	9.510 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 ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà.

Confini 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	☐ 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

Superficie catastale

9.510,00 mq

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 "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 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 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	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 - Visura storica

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, 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] l'intera piena proprietà del mapp. 159, 39B, 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.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesi |
| ☐ Gravami | |

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**LOTTO 15D - SABBIO CHIESE - MAPPALE 473****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	6.120 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 ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con andamento pianeggiante ed è sui margini della strada pubblica via località Mondalino.

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	☐ 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) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
Criterio di misurazione		

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

6.120,00 mq

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 "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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	473	superficie	00.61.20
	Subalterno		R. dominicale	€ 18,96
	porzione		R. agrario	€ 11,06

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:

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**☒ Quota di proprietà

1/1

☐ Usufrutto☐ Nuda proprietà☐ Servitù☐ Vincoli☐ Oneri☐ Pesi☐ Gravami☒ 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 15E - SABBIO CHIESE - MAPPALE 484****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.970 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 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.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 164 e 4449
Est : fg. 1 part. 3150
Sud : fg. 1 part. 3150
Ovest : fg. 1 part. 485

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)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.970,00 mq

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 _____ ☐ Sì

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	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	Particella	484	superficie	00.39.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 15,38
	porzione		R. agrario	€ 9,23

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 31/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:
in visura risulta seminativo ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ Gravami

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

LOTTO 15F - SABBIO CHIESE - MAPPALE 485**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

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

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 ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☐ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	8.000,00 mq
----------------------	-------------

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica ☒ Data verifica urbanistica ☒ Documentazione visionata	Piano Governo del Territorio "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa dell'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole 28/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica
-------------------------------	--	---

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
 Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

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 _____ ☐ Sì

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	485	superficie	00.80.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 16,53
	porzione		R. agrario	€ 16,53
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

ASTE
GIUDIZIARIE.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

DICHIARA

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] d [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☒ libero	
	☐ occupato	☐ tipo di contratto
		☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.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

LOTTO 15G - SABBIO CHIESE - MAPPALE 487**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione totale	1.280 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 ad uso agricolo per la gran parte a prato, mentre per la parte adiacente al torrente Vrenda è incolto. 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. 398 Est : torrente Vrenda Sud : torrente Vrenda Ovest : fg. 1 part. 3150 e 411
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale
Criterio di misurazione		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	1.100,00 mq
	Porzione AB	180,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 "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

- ☒ 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 _____ ☐ Sì

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	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	487	superficie	00.11.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,84
	porzione	AA	R. agrario	€ 2,56
	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 - 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:

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |
| ☒ libero | |
| ☐ occupato | ☐ tipo di contratto |
| | ☐ estremi registrazione |
| | ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15H - SABBIO CHIESE - MAPPALE 490**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	480 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 ad uso agricolo non coltivato, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 892
Est : fg. 1 part. 892
Sud : fg. 1 part. 892
Ovest : fg. 1 part. 870

Consistenza

☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
☒ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Desunto graficam. da:	☐ Estratto mappa	
	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	☐ Elaborato grafico (generico)	
	☒ Visura catastale	
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda	
	☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

480,00 mq

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 RISPONDEZZA 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

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	490	superficie	00.04.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,49
	porzione		R. agrario	€ 0,87

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:
in visura risulta seminativo ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesi
- ☐ Gravami
- ☒ Libero

Stato del possesso del bene alla 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 151 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 537**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo

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

Caratteristiche generali	Seminativo
Dimensione	300 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 ad uso agricolo in parte interessato da elementi arborei spontanei sito ai margini della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto è utilizzato come accesso ai lotti limitrofi 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 ☐ 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

Superficie catastale	Porzione AA	200,00 mq
	Porzione AB	100,00 mq

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 RISPONDEZZA 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 n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E-Mail facondo.maurizio@libero.it - E-Mail Cert. maurizio.facondo@geopec.it

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 Si urbanistiche sono sanabili:
- ☐ No, perché _____ ☐

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45548.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2
	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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesi |
| ☐ Gravami | |

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**LOTTO 15L - SABBIO CHIESE - MAPPALE 538****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.850 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 ad uso agricolo coltivato, sito a nord della strada provinciale 79 via per Lumezzane, nelle immediate vicinanze dello svincolo per Odolo località Fornaci. 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. 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)	
	☐ 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

3.850,00 mq

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 RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì _____

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	538	superficie	00.38.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 11,93
	porzione		R. agrario	€ 6,96
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	18/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|--|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |
| ☒ 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 15M - SABBIO CHIESE - MAPPALE 539

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	12.200 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 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.

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 510

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)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ Visura catastale
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

12.200,00 mq

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 "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 urbanistica 28/01/2013
☒ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	4
	Particella	539	superficie	01.22.00

	Subalterno	R. dominicale	€ 25,20
	porzione	R. agrario	€ 25,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica		
Data verifica catastale	31/01/2013		

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:
in visura risulta prato ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 6 agosto 1979 al nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Libero | ☐ tipo di contratto |
| ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | |
| | ☐ estremi registrazione |
| | ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

LOTTO 15N - SABBIO CHIESE - MAPPALE 639**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese

Località	Mondalino
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Indirizzo	
Caratteristiche generali	Bosco ceduo
Dimensione	5.600 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 a bosco. Il lotto si presenta nella maggior parte con leggero declivio verso la strada pubblica via località Mondalino, mentre la parte adiacente alla strada presenta una scarpata con forte pendenza. Il lotto è intercluso tra altri mappali di proprietà e non.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : via località Mondalino Est : fg. 1 part. 164 e 485 Sud : fg. 1 part. 1223 Ovest : fg. 1 part. 479 e 5073
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo 29/03/2014 ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	5.600,00 mq
----------------------	-------------

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio 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 ☒ Documentazione visionata	28/01/2013 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	639	superficie	00.56.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 5,78
	porzione		R. agrario	€ 1,74
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
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, 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Libero ☐ tipo di contratto
- ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato

- ☐ estremi registrazione
- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO 150 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 892

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	590 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 ad uso agricolo a prato. 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. 870 Est : fg. 1 part. 5109 e 5107 Sud : fg. 1 part. 1000 Ovest : fg. 1 part. 490 e 870
----------------	---------------------------	--

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)	
		☐ Elaborato grafico (generico)	
		☒ Visura catastale	
		☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	
		☐ SIL - Superficie Interna Lorda	
		☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

590,00 mq

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 RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	892	superficie	00.05.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,52
	porzione		R. agrario	€ 1,37

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica**Data verifica catastale** 17/03/2014**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |
| ☒ 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 15P - SABBIO CHIESE - MAPPALE 996

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo - Prato
	Dimensione	220 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 ad uso agricolo coltivato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 539
Est : fg. 1 part. 5107
Sud : fg. 1 part. 538
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)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Visura catastale

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	100,00 mq
	Porzione AB	120,00 mq

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 _____
- ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45549.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	2

Particella	996	superficie	00.01.00
Subalterno		R. dominicale	€ 0,39
porzione	AA	R. agrario	€ 0,23
Foglio	1	Qualità	Prato
Sezione		Classe	3
Particella	996	superficie	00.01.20
Subalterno		R. dominicale	€ 0,31
porzione	AB	R. agrario	€ 0,28

Elenco documentazione visionata

Data verifica catastale

Estratto mappa - Visura storica

17/03/2014

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ Gravami

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 15Q - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1000**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Incolto prod.
	Dimensione	1.480 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 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 di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 491 e 489 Est : fg. 1 part. 489, 870 e 892 Sud : fg. 1 part. 5107 Ovest : fg. 1 part. 539
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

1.480,00 mq

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 _____ ☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

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			
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, 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] d [REDACTED] 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 n° 6 - 25069 - Villa Cardina (BS)

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

Condizioni limitanti☐ Servitù☐ Vincoli☐ Oneri☐ Pesì☐ Gravami**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'immobileASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 15R - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1222****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia

Brescia

Comune

Sabbio Chiese

Località

Mondalino

Destinazione urbanistica dell'immobile

Fabbricato rurale

Caratteristiche generali

Fabbricato rurale (RUDERE)

Dimensione

35 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**

Rudere di un piccolo fabbricato rurale in pietra, completamente demolito.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord : fg. 1 part. 1223

Est : fg. 1 part. 1223

Sud : fg. 1 part. 1223

Ovest : fg. 1 part. 1223

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☐ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo

29/03/2014

☒ Desunto graficam. da:☐ Estratto mappaASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Criterio di misurazione	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	☐ Elaborato grafico (generico)
	☒ Visura catastale
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda
	☐ SIN - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprietà	
Superficie catastale	35,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale

☒ fabbricato anteriore al 01-09-1967
☐ fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati Non sono state trovate pratiche edilizie

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 RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Fabbr. Rurale
	Sezione		Classe	
	Particella	1222	superficie	00.00.35
	Subalterno		R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
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, 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 6 agosto 1979 al nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] d [REDACTED] 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.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Pesi |
| | ☐ Gravami | |
| 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 |

LOTTO 15S - SABBIO CHIESE - MAPPALE 1223**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	6.970 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 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:

Nord : fg. 1 part. 479 e 639

Est : fg. 1 part. 485 e 3150

Sud : fg. 1 part. 486 e 473

Ovest : fg. 1 part. 473, via località Mondalino

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)☐ 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

6.970,00 mq

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 RISPONDERIA 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☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	1223	superficie	00.69.73
	Subalterno		R. dominicale	€ 18,00
	porzione		R. agrario	€ 16,20
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 6 agosto 1979 al nn. 2712/2172 relativa a compravendita in data 2 agosto 1979 n.4576 di rep. Notaio F. Bossoni con la quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] d [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
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

LOTTO 15T - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3147**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	3.890 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 ad uso agricolo non coltivato ma utilizzato a giardino del fabbricato adiacente, con la presenza di alberature ad alto fusto. Il lotto è sito a sud del centro abitato, ad ovest del torrente Vrenda e si presenta con una conformazione pianeggiante.

Confini	secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 4449 e 181 Est : fg. 1 part. 9047 Sud : fg. 1 part. 3148 e 3149 Ovest : fg. 1 part. 3149 e 3150		
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)	
		☐ Elaborato grafico (generico)	
Criterio di misurazione		☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	
		☐ SIL - Superficie Interna Lorda	
		☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

3.890,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica ☒ Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio

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

☒ 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 RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	1
	Particella	3147	Superficie	00.38.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 17,08
	porzione		R. agrario	€ 11,05
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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

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☐ estremi registrazione☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobileASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 15U - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3148****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia

Brescia

Comune

Sabbio Chiese

Località

Mondalino

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terreno agricolo

Caratteristiche generali

Seminativo

Dimensione

8.160 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 ad uso agricolo coltivato sito a sud del centro abitato e sul margine ovest del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è confinante con mappali di proprietà.

Confini

secondo 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☒ Data del sopralluogo

29/03/2014

☒ Desunto graficam. da:☐ Estratto mappaASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Criterio di misurazione

- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ Visura catastale
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

8.160,00 mq

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 "Nuclei di antica formazione" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

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	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ Gravami

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**LOTTO 15V - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3149****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	4.600 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 agricolo a prato sito a sud del centro abitato e sul margine ovest del torrente Vrenda. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra mappali di proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 3147 e 3148
Est : torrente Vrenda
Sud : fg. 1 part. 398
Ovest : fg. 1 part. 411 e 3150

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)☐ 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

4.600,00 mq

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 "Nuclei di antica formazione", parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità", sottoposto alla normativa degli art. 18, 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	1
	Particella	3149	Superficie	00.46.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 16,63
	porzione		R. agrario	€ 14,23

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica**Data verifica catastale** 17/03/2014**DICHIARAZIONE DI RISPONDERA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesì
- ☐ Gravami

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

LOTTO 15W - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3150**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	13.100 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 ad uso agricolo in gran parte a prato e con parti interessate da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante per la parte a prato, in declivio per le parti con la vegetazione spontanea ed è intercluso tra mappali di proprietà.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. 484 e 4449 Est : fg. 1 part. 3147, 3149 e 411 Sud : fg. 1 part. 411, 487, 870, 488 e torrente Vrenda Ovest : fg. 1 part. 1223, 485 e 484
----------------	---------------------------	--

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)	
		☐ 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	13.100,00 mq
----------------------	--------------

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
-------------------------------	---	------------------------------

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

☒ Zona urbanistica	Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Aree di non trasformabilità"
☒ 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

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

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:
In visura risulta completamente prato ma allo stato attuale è in gran parte prato ma con parti interessate da elementi arborei spontanei e lasciate alla libera vegetazione.

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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
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

LOTTO 15Y - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5107

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	10.080 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 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

Consistenza

- ☐ Rilievo
 ☐ Interno ed esterno
 ☐ Solo esterno

☒ 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

Superficie catastale

10.080,00 mq

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 RISPONDEZZA 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Tabella di variazione del 12/12/2007 n.45571.1/2007 in atti dal 12/12/2007. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3.10.2006 n.262.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	4
	Particella	5107	Superficie	01.00.80
	Subalterno		R. dominicale	€ 39,04
	porzione		R. agrario	€ 23,43

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:

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| | ☐ Gravami | |
| 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 |

LOTTO 15Z - SABBIO CHIESE - MAPPALE 5109**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato - Bosco ceduo
	Dimensione	3.560 mq
	Caratteri domanda e offerta	Mercato libero tra privati
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" nell'ambito di aste

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

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

Pagina 158

Fase del mercato immobiliare

giudiziarie

Recessione

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Terreno agricolo boschivo sul margine ovest del torrente Vrenda ed in piccola parte a prato. Il lotto si presenta con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di proprietà e non.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord : fg. 1 part. 2988

Est : Torrente Vrenda

Sud : fg. 1 part. 1238

Ovest : fg. 1 part. 5107 e 892

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)☐ 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

700,00 mq

Superficie catastale

Porzione AB

2.860,00 mq

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 "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 RISPONDEZZA 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☐ Sì

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.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Prato
	Sezione		Classe	3
	Particella	5109	superficie	00.07.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,81
	porzione	AA	R. agrario	€ 1,63
	Foglio	1	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	5109	superficie	00.28.60
	Subalterno		R. dominicale	€ 2,95
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,89
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	17/03/2014			

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
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	

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 DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato
	Dimensione	190 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 agricolo a prato, con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di altra proprietà. Il lotto è assoggettato al passaggio per il collegamento dei terreni a monte con quelli a valle.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 1 part. S11 Est : fg. 1 part. S48 Sud : fg. 1 part. S12 Ovest : fg. 1 part. 979
----------------	---------------------------	---

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)	
		☐ Elaborato grafico (generico)	
		☒ Visura catastale	
		☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	
		☐ SIL - Superficie Interna Lorda	
		☐ SIN - Superficie Interna Netta	

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

190,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Dilligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Situazione urbanistica**☒ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☒ Zona urbanistica

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

☒ Data verifica urbanistica

28/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al

Foglio 1

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 RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |
| ☒ 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 16B - SABBIO CHIESE - MAPPALE 979**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Mondalino
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	1.360 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 agricolo coltivato, con una conformazione pianeggiante ed è intercluso tra altri mappali di altra proprietà.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 1 part. 515
Est : fg. 1 part. 974
Sud : fg. 1 part. 9765 e 977
Ovest : fg. 1 part. 518

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)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ Visura catastale
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 1.360,00 mq

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 produttive", sottoposto alla normativa dell'art. 37 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 _____
☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Seminativo
	Sezione		Classe	3
	Particella	979	superficie	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		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 1/1
☐ Usufrutto
☐ Nuda proprietà
☐ Servitù
☐ Oneri
☐ Gravami

- ☐ Vincoli
☐ Pesì

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

LOTTO 17 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2618

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia Brescia

Comune	Sabbio Chiese
Località	Monte Corvino
Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Incolto prod.
Dimensione	102.750 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 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 ☐ 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

Superficie catastale

102.750,00 mq

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 "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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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

☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

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 - Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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

☐ Servitù

☐ Vincoli

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione☐ Oneri☐ Pesi☐ Gravami☒ 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 18 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 2780****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia

Brescia

Comune

Sabbio Chiese

Località

Rifugio San Onofrio

Destinazione urbanistica dell'immobile

Terreno agricolo

Caratteristiche generali

Pascolo

Dimensione

790 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, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione, sito nelle immediate vicinanze del rifugio San Onofrio, sulle colline a sud della strada provinciale 79 via per Lumezzane. Il lotto si presenta con una conformazione con lieve declivio ed è intercluso tra altri mappali di altra proprietà.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord : altro foglio di mappa

Est : sentiero

Sud : fg. 1 part. F e 2783

Ovest : fg. 1 part. 2791

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☐ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo

29/03/2014

☒ Desunto graficam. da:☐ Estratto mappa

Criterio di misurazione	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	☐ Elaborato grafico (generico)
	☒ Visura catastale
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda
	☐ SIN - Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprietà	
Superficie catastale	790,00 mq

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 "Ambiti destinati a servizi pubblici" e parte in "Aree di salvaguardia", sottoposto alla normativa degli art. 35 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Pascolo
	Sezione		Classe	U
	Particella	2780	Superficie	00.07.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,02
	porzione		R. agrario	€ 0,41
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

ASTE
GIUDIZIARIE.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

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta pascolo ma allo stato attuale è interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] d. [REDACTED] l'intera piena proprietà del mapp. 1S9, 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.

- | | | |
|--|--|---|
| Condizioni limitanti | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| | ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| | ☐ Gravami | |
| 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 |

LOTTO 19 - SABBIO CHIESE - MAPPALE 3248**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Sabbio Chiese
	Località	Via Canale
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Incolto produttivo
	Dimensione	390 mq

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

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 incolto nell'alveo del torrente Trinolo, in parte eroso dal torrente, sito in adiacenza alla via Canale. Il lotto è interessato da elementi arborei spontanei, lasciato alla libera vegetazione ed ha una conformazione a scarpata verso il torrente.

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 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 390,00 mq

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 non trasformabilità"
☒ Data verifica urbanistica 28/01/2013
☒ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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:

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

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

☐ No, perché _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	1	Qualità	Incolt prod
	Sezione		Classe	U
	Particella	3248	Superficie	00.03.90
	Subalterno		R. dominicale	€ 0,24
	porzione		R. agrario	€ 0,08
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	31/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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. [REDACTED] ha acquistato dal monastero della [REDACTED] di [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☐ Gravami	
	☒ 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 20 costituito da **20A - 20B****Descrizione sintetica del Lotto**

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

LOTTO 20A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 127**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Marzago
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Prato e bosco
	Dimensione	2.450 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 ad uso agricolo in parte a prato ed in parte lasciato alla libera vegetazione. Il lotto ha una forma irregolare con conformazione in lieve pendenza per la parte a prato e in declivio la parte piantumata.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : via I° Maggio Est : via I° Maggio Sud : via I° Maggio e fg. 9 part. 180 Ovest : fg. 9 part. 129 e via I° Maggio
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta
Consistenza		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore
Criterio di misurazione		

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale	Porzione AA	1.800,00 mq
	Porzione AB	650,00 mq

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 RISPONDEZZA 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

- ☒ 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 _____ ☐ Sì

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
	Sezione		Classe	4
	Particella	127	superficie	00.18.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 3,72
	porzione	AA	R. agrario	€ 3,72
	Foglio	9	Qualità	Cast Frutto
	Sezione		Classe	U
	Particella	127	superficie	00.06.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 1,01
	porzione	AB	R. agrario	€ 0,27
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	23/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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

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 [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (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. [REDACTED] ha acquistato la quota di 1/2 dei mappali 1702 sub.1 e 2204 e la piena proprietà dei mapp. 127, 129 e 1703.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Condizioni limitanti

☒ Quota di proprietà

1/1

Si fa presente l'incongruenza in visura storica

☐ Usufrutto☐ Nuda proprietà☐ Servitù☐ Vincoli☐ Oneri☐ Pesì☐ Gravami

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**LOTTO 20B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 129****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Marzago
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	1.290 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 agricolo a prato con una forma irregolare e conformazione in lieve pendenza.

Confini

secondo l'estratto mappa:

Nord : I° Maggio

Est : fg. 9 part. 127

Sud : fg. 9 part. 127

Ovest : I° Maggio

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)☒ Visura catastale☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Criterio di misurazione****Calcolo superfici di proprietà**

Superficie catastale

1.290,00 mq

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 RISPONDEZZA 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☒ 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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al

Foglio 9

Qualità

Seminativo

Sezione

Classe

2

Particella 129

superficie

00.12.90

Subalterno

R. dominicale

€ 5,00

	porzione	R. agrario	€ 3,00
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 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

1.3.3 Verifica della titolarità

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ

Titoli di provenienza

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (den. n.42 vol 502 reg.ta aSalò 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. [REDACTED] 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 | ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| | ☐ Usufrutto | Si fa presente l'incongruenza in visura storica |
| | ☐ Servitù | ☐ Nuda proprietà |
| | ☐ Oneri | ☐ Vincoli |
| | ☐ Gravami | ☐ Pesì |
| 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 |

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.

LOTTO 21A - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 1703**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
	Caratteristiche generali	Seminativo
	Dimensione	5.600 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 montano boschivo, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione. Il lotto si presenta con una conformazione irregolare, in declivio e intercluso tra altri mappali.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 9 part. 248, 2204 e 1702
		Est : fg. 9 part. 248, 2204, 1702 e 249
		Sud : fg. 9 part. 1553, 1716, 1552 e 249
		Ovest : fg. 9 part. 1553, 1716, 1552 e 3097

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)

☒ Visura catastale

Criterio di misurazione	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda
	☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

5.600,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
-------------------------------	---	------------------------------

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

- ☒ Zona urbanistica "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi"
- ☒ Data verifica urbanistica 31/01/2013
- ☒ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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

- ☒ 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 _____ ☐ Sì

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 RISPONDEZZA 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 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 [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (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. [REDACTED] 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	☒ Quota di proprietà	1/1 (incongruenza in visura storica)
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
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 pign. immobile

LOTTO 21B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 1702

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Monte Colmo
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Fabbricato rurale
	Indirizzo	Via Monte Colmo
	Caratteristiche generali	Fabbricato rurale
	Dimensione unità	Piccolo fabbricato
	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

Immobile è inserito in un fabbricato rurale diroccato e non agibile, costituito da due unità (sub.1 in oggetto e sub.2 non oggetto e di altra proprietà), raggiungibile da una strada vicinale che si stacca ad ovest della via Monte Colmo. L'unità è disposta su due piani fuori terra, non presenta la copertura perchè crollata e necessita di un intervento di ristrutturazione totale, pur avendo trovato una pratica edilizia del 2004 per l'autorizzazione dei lavori, ma mai iniziati.

Confini	secondo l'estratto mappa:	Nord : fg. 9 part. 2204 Est : fg. 9 part. 2204 Sud : fg. 9 part. 1702 sub. 2 Ovest : fg. 9 part. 2204
----------------	---------------------------	--

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)
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

65,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Dilligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ricostruzione totale

- ☒ fabbricato anteriore al 01-09-1967
- ☐ fabbricato successivo al 01-09-1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco Permesso Costruire 1059 del 26/10/2004
- ☒ Documentazione visionata P.C. completo di elaborati grafici
- ☒ Fonte document. visionata Ufficio Tecnico di Provaglio Val Sabbia
- ☒ Data verifica urbanistica 31/01/2013

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico Piano Governo del Territorio
- ☒ Zona urbanistica "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
- ☒ Data verifica urbanistica 31/01/2013
- ☒ Documentazione visionata Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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

- ☒ 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla variazione d'ufficio del 21/06/1978 n.10880.900/1978 in atti dal 07/10/1995.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	PORZ DI ER
	Sezione		Classe	
	Particella	1702	superficie	00.00.00
	Subalterno	1	R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
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 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.

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8070/5512 relativa a successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (den. n.42 vol 502 reg.ta aSalò 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. [REDACTED] ha acquistato la quota di 1/2 dei 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 [REDACTED] (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò 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. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Libero | ☐ tipo di contratto |
| ☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato | ☐ estremi registrazione |
| | ☐ Registrati in data antecedente 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

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

Caratteristiche generali	Terreno - corte fabbricato rurale
Dimensione	160 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

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 ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ 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 160,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
	☒ Data verifica urbanistica ☒ Documentazione visionata	31/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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

- ☒ 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dal frazionamento n.2152 in atti dal 04/06/1990.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	FU D ACCERT
	Sezione		Classe	
	Particella	2204	superficie	00.01.60
	Subalterno	1	R. dominicale	
	porzione		R. agrario	
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 allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
in visura risulta fabbricato da accertare

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 [REDACTED] apertasi il [REDACTED] (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. [REDACTED] ha acquistato la quota di 1/2 dei 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 [REDACTED] (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò 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. [REDACTED] 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 |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |

Condizioni limitanti

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**LOTTO 22 - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 30****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Provaglio Val Sabbia
	Località	Marzago
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	4.560 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 boschivo, sito in località Marzago. 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. 9 part. 31 e 18
		Est : fg. 9 part. 2663
Consistenza	☐ Rilievo	Sud : fg. 9 part. 13, 27 e 2665
		Ovest : fg. 9 part. 13
		☐ 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)
		☒ Visura catastale

Criterio di misurazione☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie catastale

4.560,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence**1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Situazione urbanistica**☒ Strumento urbanistico

Piano Governo del Territorio

☒ 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☒ 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 _____☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dall'impianto meccanografico del 02/01/1989

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco Ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	30	superficie	00.45.60
	Subalterno		R. dominicale	€ 3,30
	porzione		R. agrario	€ 1,18

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 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 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di [REDACTED] (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò 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. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | 1/1 |
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli |
| ☐ Oneri | ☐ Pesì |
| ☐ Gravami | |
| ☒ 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 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

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
	Caratteristiche generali	Incolto produttivo
	Dimensione	9.710 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 montano incolto, interessato da elementi arborei spontanei e lasciato alla libera vegetazione, di forma irregolare e in pendio.

Confini secondo l'estratto mappa: Nord : fg. 9 part. 19, 2689 e 1550
Est : fg. 9 part. 3174
Sud : Strada vicinale di Noere
Ovest : Strada vicinale di Noere

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)
☒ Visura catastale

Criterio di misurazione ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

9.710,00 mq

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 RISPONDERENZA 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

- ☒ 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dal frazionamento del 10/12/1986 n.7573.900/11986 in atti dal 07/10/1995.

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 **Qualità** Incolt prod

	Sezione	Classe	1
	Particella 59	superficie	00.97.10
	Subalterno	R. dominicale	€ 6,02
	porzione	R. agrario	€ 2,01
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 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 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di [REDACTED] (den. n.45 vol S02 reg.ta a Salò 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. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti

- ☒ Quota di proprietà 12/168
☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
☐ Servitù ☐ Vincoli
☐ Oneri ☐ Pesi
☐ Gravami

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

LOTTO 23B - PROVAGLIO VAL SABBIA - MAPPALE 64**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
Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
Dimensione	27.942 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 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
Consistenza	☐ Rilievo ☒ Data del sopralluogo 04/05/2014 ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale
Criterio di misurazione		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale 27.942,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica	Piano Governo del Territorio Parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: boschi" e parte in "Ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli"
	☒ Data verifica urbanistica ☒ Documentazione visionata	31/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 n° 6 - 25069 - Villa Carcina (BS)
Cell. 339.1427270 - E-Mail facondo.maurizio@libero.it - E-Mail Cert maurizio.facondo@geopec.it

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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dal Tipo mappale del 05/04/1995 n.23675.1/1995 in atti dal 14/06/2004 (protocollo n. BS0198687).

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	2
	Particella	64	superficie	02.79.42
	Subalterno		R. dominicale	€ 28,86
	porzione		R. agrario	€ 8,66

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 23/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 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 TITOLARITÀ****Titoli di provenienza**

Trascrizione del 12 novembre 2003 ai nn. 8073/5515 relativa a successione testamentaria di [REDACTED] (den. n.45 vol 502 reg.ta a Salò 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. [REDACTED] 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.

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	12/168
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesi
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☒ Libero	☐ tipo di contratto
	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ Registrati in data successiva al pign. immobile

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 dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	66.700 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 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 : confine comunale – strada consorziale
Est : fg. 9 part. 1002
Sud : fg. 9 part. 892
Ovest : confine comunale

Consistenza

☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
☐ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ 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

66.700,00 mq

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
☒ Data verifica urbanistica	30/01/2013
☒ Documentazione visionata	Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Villanuova sul Clisi 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	364	superficie	06.67.00
	Subalterno		R. dominicale	€ 103,34
	porzione		R. agrario	€ 6,89
Elenco documentazione visionata	Estratto mappa - Visura storica			
Data verifica catastale	22/01/2013			

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Villanuova sul Clisi 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:
 incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

1.3.3 Verifica della titolarità**INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ****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. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al sig. [REDACTED] 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 attribuendo al sig. [REDACTED] i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuario Pradoglio partita 965 C.T. foglia 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

Condizioni limitanti	☒ Quota di proprietà	1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1
	☐ Usufrutto	☐ Nuda proprietà
	☐ Servitù	☐ Vincoli
	☐ Oneri	☐ Pesì
	☐ Gravami	
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	☒ Libero	☐ tipo di contratto
	☐ Occupato da soggetti diversi dall'esecutato	☐ estremi registrazione
		☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		☐ 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	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	113.850 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 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

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)☒ Visura catastale**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie catastale

113.850,00 mq

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

☒ 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 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi 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 _____ ☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	892	superficie	11.38.50
	Subalterno		R. dominicale	€ 176,40
	porzione		R. agrario	€ 11,76

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica**Data verifica catastale** 22/01/2013

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 Villanuova sul Clisi 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:
 incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

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. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al sig. [REDACTED] 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 attribuendo al sig. [REDACTED] i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuaria Pradaglio partita 965 C.T. foglia 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

Condizioni limitanti**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- ☒ Quota di proprietà 1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà
- ☐ Servitù ☐ Vincoli
- ☐ Oneri ☐ Pesi
- ☐ Gravami
- ☒ 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 24C - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 899**1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana

Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
Dimensione	60.080 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 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 ☒ Data del sopralluogo ☒ Desunto graficam. da:	☐ Interno ed esterno ☐ Diretto in loco ☐ Estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico) ☒ Visura catastale
Criterio di misurazione		☐ Solo esterno ☐ Collaboratore ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

60.080,00 mq

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Situazione urbanistica	☒ Strumento urbanistico ☒ Zona urbanistica ☒ Data verifica urbanistica ☒ Documentazione visionata	Piano Governo del Territorio Parte in "Aree di salvaguardia" e parte in "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica" 30/01/2013 Certificato Destinazione Urbanistica
-------------------------------	--	---

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 n° 6 - 25069 - Villa Carlina (BS)
Cell. 339.1427270 - E.Mail facondo.maurizio@libero.it - E.Mail Cert. maurizio.facondo@geoprec.it

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanuova sul Clisi 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 _____ ☐ Sì

1.3.2 Rispondenza catastale

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	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

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 Villanuova sul Clisi 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:
incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

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. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al sig. [REDACTED] 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 attribuendo al sig. [REDACTED] i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuario Pradaglia partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

☒ Quota di proprietà 1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

Condizioni limitanti

☐ Gravami

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**LOTTO 24D - VILLANUOVA SUL CLISI - MAPPALE 1002****1.1 Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Villanuova Sul Clisi
	Località	Selvapiana
	Destinazione urbanistica dell'immobile	Terreno agricolo
	Caratteristiche generali	Bosco Ceduo
	Dimensione	S9.570 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 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 : confine comunale – strada consorziale Est : fg. 9 part. 896 Sud : fg. 9 part. 892 e 899 Ovest : fg. 9 part. 364
Consistenza	☐ Rilievo	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
	☐ Data del sopralluogo	☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore
	☒ Desunto graficam. da:	04/05/2014
Criterio di misurazione	☐ Estratto mappa	
	☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
	☐ Elaborato grafico (generico)	
	☒ Visura catastale	
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda	

☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie catastale

59.570,00 mq

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

☒ Data verifica urbanistica

30/01/2013

☒ Documentazione visionata

Certificato Destinazione Urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Villanuova sul Clisi 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 _____ ☐ Sì**1.3.2 Rispondenza catastale**

Situazione dalla Scrittura privata del 20/07/1999 n.8142.1/1999 in atti dal 22/11/1999.

Immobile identificato in mappa al	Foglio	9	Qualità	Bosco ceduo
	Sezione		Classe	3
	Particella	1002	superficie	05.95.70
	Subalterno		R. dominicale	€ 92,30
	porzione		R. agrario	€ 6,15

Elenco documentazione visionata Estratto mappa - Visura storica

Data verifica catastale 22/01/2013

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Villanuova sul Clisi 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:

incongruenza nella quota di proprietà. Sentenza per divisione rep.476 del Tribunale di Brescia del 06/02/2004 da trascrivere in conservatoria

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. [REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] la quota indivisa di 1/12 dei mappali 364, 892, 899 e 1002.

In realtà al sig. [REDACTED] 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 attribuendo al sig. [REDACTED] i seguenti immobili in comune di Villanuova sul Clisi censuaria Pradaglia partita 965 C.T. foglio 1 mappali n. 364/892/899/1002, senza alcun conguaglio in denaro.*

**Condizioni limitanti**

☒ Quota di proprietà

1/12 - incongruenza con la sentenza sopra citata e quindi spetta la quota di 1/1

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

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



1.4 Formalità pregiudizievoli

Risultano, a carico degli immobili in oggetto, alla data del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Immobili proprietà [REDACTED] S.R.L.

Pignoramento del 13/03/2012

1) Ipoteca volontaria di Lire 360.000.000 iscritta il 16 aprile 1997 ai nn.12168/2096 contro la società [REDACTED] SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Agricola Mantovana con atto ai rogiti notaio Grasso Biondi Luigi del 24 marzo 1997 n.71968/9047 di rep. che grava tra l'altro sui **mapp. 50 e 157** del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di **Ghedi**. Domicilio ipotecario eletto in Mantova, via V. Emanuele II n.30.

2) Trascrizione di domanda giudiziale in data 18 febbraio 1998 ai nn.4750/3412 contro la società [REDACTED] SRL a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] per Riscatto Immobili Tribunale di Brescia del 3 febbraio 1998 n.7 di rep. che grava tra l'altro anche sui terreni di cui ai **mapp. 50 e 157** del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di **Ghedi**.

3) Trascrizione di domanda giudiziale in data 30 dicembre 1998 ai nn.43840/28799 contro la società [REDACTED] SRL a favore del signor [REDACTED] per Dichiarazione di annullamento di atti Tribunale di Brescia del 15 dicembre 1998 n.18694 di rep. che grava tra l'altro anche sui terreni di cui ai **mapp. 50 e 157** del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di **Ghedi**.

4) Ipoteca volontaria di Lire 400.000.000 iscritta il 28 gennaio 1999 ai nn.2452/573 contro la società [REDACTED] SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti notaio Grasso Biondi Luigi del 18 gennaio 1999 n.77757 di rep. che grava sui **mapp. 8639 subb.8, 5 e 4** del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**, corrispondenti agli attuali **mapp. 119 subb.3, 4 e 5** del foglio NCT/24. Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi n.16.

5) Ipoteca volontaria di Euro 1.190.000,00 iscritta il 21 aprile 2004 ai nn.19796/4472 contro la società [REDACTED] SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti notaio Zichichi C. del 1 aprile 2004 n. 70170/8550 di rep. che grava sui **mapp. 932 subb.4, 5 e 7** del foglio NCT/33 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**. Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi n.16.

6) Ipoteca volontaria di Euro 680.000,00 iscritta il 21 maggio 2008 ai nn.23336/5437 contro la società [REDACTED] SRL a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti notaio Zichichi C. del 8 maggio 2008 n. 89282/13900 di rep. che grava sui **mapp. 932 subb.4, 5 e 7** del foglio NCT/33 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**. Domicilio ipotecario eletto in Sondrio piazza Garibaldi n.16.

7) Ipoteca giudiziale di Euro 300.000,00 iscritta il 30 ottobre 2009 ai nn.45681/10406 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 20 marzo 2009 n.2545/2 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia contro la società [REDACTED] SRL che grava sugli immobili di cui ai **mapp. 932 subb. 4, 5 e 7** del foglio NCT/33, **mapp. 8639 subb. 8, 5 e 4** del foglio 40 (corrispondenti agli attuali **mapp.119 subb.3, 4 e 5** del foglio NCT/24), **mapp. 50 subb.1, 2 e 3** del foglio NCT/13 del Catasto Fabbricati del Comune di **Ghedi**. Si precisa che è stata iscritta in estensione alla nota presentata in data 9 2 aprile 2009 ai nn. 15359/2857. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Aleardo Aleardi n.20/a.

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.

Immobili proprietà sig. [REDACTED]

Pignoramento del 13/03/2012

1) Pignoramento trascritto il 24 gennaio 2007 ai nn.3916/2299 a favore del signor [REDACTED] contro [REDACTED] gravante la piena proprietà del **mapp. 8478 sub.3** e del **mapp. 8800 sub.5** del foglio 32 del Comune di **Ghedi**.

2) Ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2008 ai nn.23335/5436 contro il signor [REDACTED] a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Sondrio con atto ai rogiti del Notaio Zichichi del 8 maggio 2008 n.89279/13899 di rep. che grava sui seguenti immobili:

Comune di **Ghedi**

- Catasto Fabbricati foglio NCT/30 - **mapp.88 sub.3**
- Catasto Fabbricati foglio NCT/29 - **mapp. 312 subb.6 e 7**
- Catasto Terreni foglio 24 - **mapp. 40 e 41**

Comune di **Gottolengo**

- Catasto Terreni foglio 16 - **mapp. 13**
- Catasto Terreni foglio 6 **mapp. 23 e 36**

Domicilio ipotecario eletto Sondrio, piazza Garibaldi n.16.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 24 marzo 2009 ai nn.12239/2147 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 [REDACTED] che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Fabbricati con i **mapp. 312 subb.6 e 7** foglio 29, **mapp. 88 sub.3** foglio 30 Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**; 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 Leno, via Garibaldi 25.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 9 aprile 2009 ai nn.15359/2857 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 [REDACTED] che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Fabbricati con i **mapp. 312 subb.6 e 7** foglio 29, **mapp. 88 sub.3** foglio 30, Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, 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 Aleardo Aleardi n.20/a.

5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 9 aprile 2009 ai nn.15360/2858 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 [REDACTED] che grava sugli immobili individuati nel Comune di **Ghedi** Catasto Fabbricati con i **mapp. 312 subb.6 e 7** foglio 29, **mapp. 88 sub.3** foglio 30, Catasto Terreni foglio 24 **mapp. 40 e 41**, 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 Aleardo Aleardi n.20/a.

6) Ipoteca legale iscritta in data 28 aprile 2009 ai nn.17885/3466 contro [REDACTED] in l forza di atto amministrativo in data 23 aprile 2009 n.5844/22 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.

7) Ipoteca legale iscritta in data 29 aprile 2009 ai nn.18132/3550 contro [REDACTED] 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.43010/9746 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 [REDACTED] 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.

9) Ipoteca giudiziale iscritta in data 10 novembre 2009 ai nn.47223/10789 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] SRL con sede in Monticelli D'Ongina (PC) contro il signor [REDACTED] 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, già dal 25 maggio 2009 è 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, già dal 17 febbraio 2010 e dal 3 agosto 2011 è 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 [REDACTED] nonostante tale quota sia

stata trasferita al signor [REDACTED] 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 [REDACTED] nonostante l'immobile sia stato trasferito a [REDACTED] con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 26 settembre 2001.

- L'atto di compravendita ai rogiti del notaio C. Zichichi è stato trascritto per l'intero a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per 12/120 e contro [REDACTED] e [REDACTED] per 27/120 ciascuno; la successione di [REDACTED] è stata trascritta per 7/24 contro e per 7/120 ciascuno a favore dei signori [REDACTED]

Immobili proprietà sig. [REDACTED]
Pignoramento del 20/03/2012

1) Domanda Divisione Giudiziale trascritta il 27 ottobre 2000 ai nn. 6115/4198 a favore di [REDACTED] S.R.L. contro [REDACTED] 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 Villanuova sul Clisi;

2) Ipoteca volontaria iscritta il 10 gennaio 2007 ai nn.259/49 contro il signor [REDACTED] a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca del Garda - Garda Bank 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 [REDACTED] SRL contro [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 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, 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 Fabbricati al foglio 1 mapp. 2335 e 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 [REDACTED] che grava sull'intera piena proprietà degli immobili nel Comune di **Sabbio Chiese**, **Provaglio Val Sabbia** 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.

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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. 127, 129, 1703, 30 e 1702 sub.1 e 2204**. Domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino 55 - 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 signor [REDACTED] 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; 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 iscritta 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 [REDACTED] SRL contro il signor [REDACTED] 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 [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] & C. contro [REDACTED] 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 innovente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Base del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

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

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

Il valore di vendita forzata (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 lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

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.

- ☒ SI.
- ☐ 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 sopralluoghi 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	
VALORE DI MERCATO			€ 51.000
VALORE DI REALIZZO			€ 41.000

LOTTO 1B - Foglio 33 - Mappale 932 - Subalterno 5

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Uffici	237,88	900,00	
VALORE DI MERCATO			€ 214.000
VALORE DI REALIZZO			€ 171.000

LOTTO 1C - Foglio 33 - Mappale 932 - Subalterno 7			
Caratteristica	Superficie commerciale	€/ mq.	VALORE
Fabbricato industriale	1.087,00	300,00	
VALORE DI MERCATO			€ 326.000
VALORE DI REALIZZO			€ 260.000
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1 - PROPRIETA' 1/1			€ 591.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 1 - PROPRIETA' 1/1			€ 472.000

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
Ripostiglio 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
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
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2 - PROPRIETA' 1/1			€ 125.00
TOTALE 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

LOTTO 3B - Foglio 13 - Mappale 50 - Subalterno 2

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	211,79	600,00	
VALORE DI MERCATO			€ 127.000
VALORE DI REALIZZO			€ 101.00

LOTTO 3C - Foglio 13 - Mappale 50 - Subalterno 3

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Magazzini / Depositi	409,77	350,00	
VALORE DI MERCATO			€ 143.000
VALORE DI REALIZZO			€ 114.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 3 - PROPRIETA' 1/1			€ 407.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 3 - PROPRIETA' 1/1			€ 324.000

LOTTO 4 - Comune di GHEDI - FABBRICATI**LOTTO 4A - Foglio 29 - Mappale 312 - Subalterno 6**

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	42,63	1.200,00	
VALORE DI MERCATO			€ 51.000
VALORE DI REALIZZO			€ 43.000

LOTTO 4B - Foglio 29 - Mappale 312 - Subalterno 7

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	48,73	1.200,00	
VALORE DI MERCATO			€ 58.000
VALORE DI REALIZZO			€ 49.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 4 - PROPRIETA' 1/1			€ 109.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 4 - PROPRIETA' 1/1			€ 92.000

LOTTO 5 - Comune di GHEDI - FABBRICATI**LOTTO 5 - Foglio 30 - Mappale 88 - Subalterno 3**

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Appartamento	116,71	1.000,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 5 - PROPRIETA' 1/1			€ 116.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 5 - PROPRIETA' 1/1			€ 98.000

LOTTO 6 - Comune di GHEDI - TERRENI

Regione agraria 14A pianura bresciana orientale

LOTTO 6A - Foglio 24 - Mappale 40

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
VALORE DI REALIZZO			€ 30.000

LOTTO 6C - Foglio 24 - Mappali 762 - Ex Foglio 24 - Mappale 41 parte

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
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

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 6 - PROPRIETA' 1/1	€ 76.000
--	-----------------

TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 6 - PROPRIETA' 1/1	€ 60.000
---	-----------------

LOTTO 7 - Comune di GOTTOLENGO - TERRENI

Regione agraria 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

LOTTO 7B - Foglio 6 - Mappali 23

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
FU di accert. (piazzale)	105,00	7,00	
VALORE DI MERCATO			€ 700
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

LOTTO 8 - Foglio 16 - Mappale 13

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo irriguo	6.880,00	7,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 8 - PROPRIETA' 1/1			€ 48.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 8 - PROPRIETA' 1/1			€ 38.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9 - Comune di BRESCIA - FABBRICATO

LOTTO 9 - Foglio 89 - Mappale 330 - Subalterno 27

Caratteristica	Superficie commerciale	€/mq.	VALORE
Autorimessa	12,00	700,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 9 - PROPRIETA' 1/1			€ 8.400
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 9 - PROPRIETA' 1/1			€ 6.700

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 - Mappali 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
VALORE DI MERCATO			STRADA
VALORE DI REALIZZO			STRADA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 10D - Foglio 1 - Mappali 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 10 - PROPRIETA' 1/3			€ 8.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 10 - PROPRIETA' 1/3			€ 6.500

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 11 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 11A - Foglio 1 - Mappali 533

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

LOTTO 11B - Foglio 1 - Mappali 5099

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	210,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€ 500
VALORE DI REALIZZO			€ 400

LOTTO 11C - Foglio 1 - Mappali 536

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

LOTTO 11E - Foglio 1 - Mappali 5104

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato (vegetazione spontanea)	360,00	2,50	
VALORE DI MERCATO			€ 900
VALORE DI REALIZZO			€ 700

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 11 - PROPRIETA' 1/1			€ 19.800
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

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	840,00	4,50	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 12 - PROPRIETA' 1/1			€ 3.800
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 12 - PROPRIETA' 1/1			€ 3.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 13 - PROPRIETA' 1/1			€ 6.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 13 - PROPRIETA' 1/1			€ 5.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 14B - C - Foglio 1 - EX Mappali 160 - 1499 ORA Mappale 9047 - E.I. 768/2011

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Fabbricato			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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 15A - Foglio 1 - Mappali 398

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 15B - Foglio 1 - Mappali 411

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	2.900,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€ 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	
VALORE DI MERCATO			€ 43.000
VALORE DI REALIZZO			€ 34.000

LOTTO 15D - Foglio 1 - Mappali 473

Caratteristica	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	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo (vegetaz. spontanea)	3.970,00	3,00	
VALORE DI MERCATO			€ 12.000
VALORE DI REALIZZO			€ 9.600

LOTTO 15F - Foglio 1 - Mappali 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	
VALORE DI MERCATO			€ 4.000
VALORE DI REALIZZO			€ 3.200

LOTTO 15H - Foglio 1 - Mappali 490

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE DI MERCATO
Seminativo (vegetaz. spontanea)	480,00	3,00	
VALORE DI MERCATO			€ 1.400
VALORE DI REALIZZO			€ 1.100

LOTTO 15I - Foglio 1 - Mappali 537

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo - AA	200,00	4,50	
Prato - AB	100,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ 1.200
VALORE DI REALIZZO			€ 1.000

LOTTO 15L - Foglio 1 - Mappali 538

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	3.850,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€ 17.000
VALORE DI REALIZZO			€ 13.600

LOTTO 15M - Foglio 1 - Mappali 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

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	5.600,00	1,30	
VALORE DI MERCATO			€ 7.000
VALORE DI REALIZZO			€ 5.600

LOTTO 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 - Mappali 996

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo - AA	100,00	4,50	
Prato - AB	120,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ 900
VALORE DI REALIZZO			€ 700

LOTTO 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
VALORE DI REALIZZO			€ 100

LOTTO 15S - Foglio 1 - Mappali 1223

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	6.973,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ 24.000
VALORE DI REALIZZO			€ 19.000

LOTTO 15T - 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
VALORE 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	
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	
VALORE DI MERCATO			€ 45.000
VALORE DI REALIZZO			€ 36.000

LOTTO 152 - Foglio 1 - Mappali 5109

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato - AA	700,00	3,50	
Bosco ceduo - AB	2.860,00	1,30	
VALORE DI MERCATO			€ 6.200
VALORE DI REALIZZO			€ 5.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 15 - PROPRIETA' 1/1	€ 369.420
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 15 - PROPRIETA' 1/1	€ 293.150

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 16A - Foglio 1 - Mappali 974

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Prato	190,00	3,00	
VALORE DI MERCATO			€ 600
VALORE DI REALIZZO			€ 500

LOTTO 16B - Foglio 1 - Mappali 979

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo	1.360,00	4,50	
VALORE DI MERCATO			€ 6.000
VALORE DI REALIZZO			€ 5.000

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 16 - PROPRIETA' 1/1	€ 6.600
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 16 - PROPRIETA' 1/1	€ 5.500

LOTTO 17 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 2618

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	102.750,00	0,55	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 17 - PROPRIETA' 1/1			€ 56.000
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 17 - PROPRIETA' 1/1			€ 45.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 18 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 2780

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Pascolo	790,00	1,10	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 18 - PROPRIETA' 1/1			€ 900
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 18 - PROPRIETA' 1/1			€ 700

LOTTO 19 - Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

Foglio 1 - Mappali 3248

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	390,00	0,50	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 19 - PROPRIETA' 1/1			€ 200,00
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 19 - PROPRIETA' 1/1			€ 160,00

LOTTO 20 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI
Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 20A - Foglio 9 - Mappali 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

LOTTO 20B - Foglio 9 - Mappali 129

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Seminativo (considerato prato)	1.290,00	3,50	
VALORE DI MERCATO			€ 4.500
VALORE DI REALIZZO			€ 3.600

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 20 - PROPRIETA' 1/1			€ 11.700
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 20 - PROPRIETA' 1/1			€ 9.400

LOTTO 21 - Comune di PROVAGLIO VAL SABBIA - TERRENI

Regione agraria 8 montagna della media Val Sabbia

LOTTO 21A - Foglio 9 - Mappali 1703

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	
VALORE DI MERCATO			€ 1.300
VALORE DI REALIZZO			€ 1.000

LOTTO 21C - Foglio 9 - Mappali 2204

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Fu 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

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	4.560,00	1,30	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 22 - PROPRIETA' 1/1			€ 5.900
TOTALE 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 Sabbia

LOTTO 23A - Foglio 9 - Mappali 59

Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Incolto produttivo	9.710,00	0,60	12 / 168
VALORE DI MERCATO			€ 500
VALORE DI REALIZZO			€ 400

LOTTO 23B - Foglio 9 - Mappali 64			
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 DI MERCATO LOTTO 23 - PROPRIETA' 12/168			€ 3.100
TOTALE VALORE DI REALIZZO LOTTO 23 - PROPRIETA' 12/168			€ 2.500

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 24 - Comune di VILLANUOVA SUL CLISI - TERRENI
Regione agraria 108 colline di Brescia

LOTTO 24A - Foglio 9 - Mappali 364			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	66.700,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€ 93.000
VALORE DI REALIZZO			€ 74.000

LOTTO 24B - Foglio 9 - Mappali 892			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	113.850,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€ 160.000
VALORE DI REALIZZO			€ 128.000

LOTTO 24C - Foglio 9 - Mappali 899			
Caratteristica	Superficie catastale	€/mq.	VALORE
Bosco ceduo	60.080,00	1,40	
VALORE DI MERCATO			€ 84.000
VALORE DI REALIZZO			€ 67.000

LOTTO 24D - Foglio 9 - Mappali 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			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.3 Riepilogo Valori di stima**Comune di GHEDI - FABBRICATI**

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 1.348.000
VALORE 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

Comune di BRESCIA - FABBRICATI

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

Comune di SABBIO CHIESE - TERRENI

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

VALORE DI MERCATO per UN TOTALE DI	€. 421.000
VALORE DI REALIZZO per UN TOTALE DI	€. 336.000

3 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

geom. **MAURIZIO FACONDO**

Iscritto all'Albo:

Geometri della provincia di Brescia al n° 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 né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- 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