

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

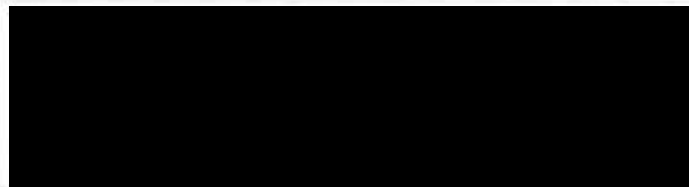
Esecuzione Immobiliare n. 1085 / 2014

Giudice delegato:

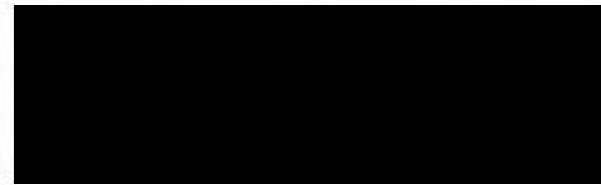
Dott.ssa Vincenza AGNESE

Anagrafica

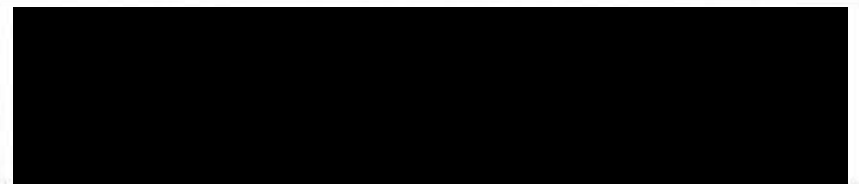
Creditore precedente:



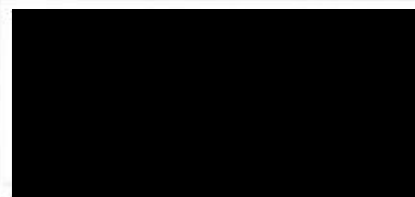
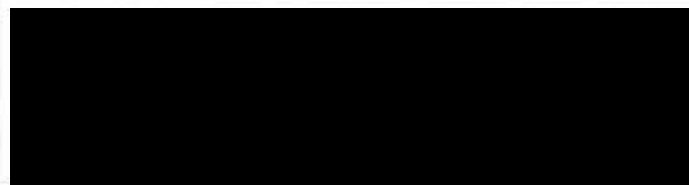
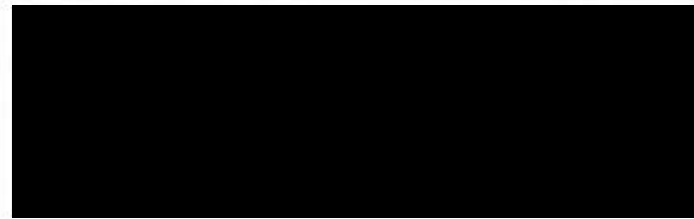
Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato

Geom. Mauro Quinzanini di Brescia

Corso Cavour 4/B

C.F. QNZ MRA54M21 B157 S

Tel 030.280296

Fax 030.280296

Mail studioquinzanini@alice.it

Pec mauro.quinzanini@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n° 3066

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 16 / 12 / 2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 15 / 01 / 2015
Data del provvedimento di sostituzione del custode : 19 / 03 / 2015
Data della consegna del rapporto di valutazione : 29 / 07 / 2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 28 / 10 / 2015

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 7

Descrizione sintetica terreni agricoli irrigui e pianeggianti

Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole SP63

Identificativi catastali NCT foglio 30 Particelle 55, 59 e 95 di mq. 32.835,00

Quota di proprietà 1 / 1 – intero -

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile divisibile per effetto di frazionamento

Più probabile valore in libero mercato € 150.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 75.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo [redacted] fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

LOTTO NR. 2 di 7

Descrizione sintetica terreni agricoli irrigui e pianeggianti
Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole SP63
Identificativi catastali NCT foglio 37 Particelle 7, 43, 24, 35, 36 e 39 di mq. 383.420,00
Quota di proprietà 1 / 1 – intero -
Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile divisibile per effetto di frazionamento utile a costituire nuovo/i ingresso dalla vicinale delle Bassanine

Più probabile valore in libero mercato € 1.800.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 900.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo (ASSEC SRL) fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

LOTTO NR. 3 di 7

Descrizione sintetica terreni agricoli irrigui e pianeggianti
Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole e poi vicinale delle Bassanine
Identificativi catastali NCT foglio 37 Particella 42 di mq. 27.880,00
Quota di proprietà 1 / 1 – intero -
Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile divisibile per effetto di frazionamento

Più probabile valore in libero mercato € 130.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 65.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo [REDACTED] fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

LOTTO NR. _4_ di _7_

Descrizione sintetica terreni agricoli irrigui e pianeggianti

Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole e poi vicinale delle Bassanine

Identificativi catastali NCT foglio 37 Particella 23 di mq. 124.620,00

Quota di proprietà 1 / 1 – intero -

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile divisibile per effetto di frazionamento utile a costituire nuovo/i ingresso dalla vicinale delle Bassanine

Più probabile valore in libero mercato € 580.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 290.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo [REDACTED] fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

LOTTO NR. _5_ di _7_

Descrizione sintetica edificio al rustico interamente da ristrutturare

Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole e poi vicinale delle Bassanine

Identificativi catastali NCT foglio 37 Particelle 61

Quota di proprietà 1 / 1 – intero -

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile divisibile per effetto di variazione catastale

Più probabile valore in libero mercato € 180.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 90.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo [REDACTED] fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

LOTTO NR. 6 di 7

Descrizione sintetica abitazioni agricole, uffici e depositi alla Cascina Bassanine di Sopra
Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole e poi vicinale delle Bassanine
Identificativi catastali NCT foglio 37 Particelle 60 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 parte a-c-e-f-+corte interna
Quota di proprietà 1 / 1 – intero -
Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile si per effetto di variazione catastale

Più probabile valore in libero mercato € 1.400.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 700.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo [REDACTED] fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

LOTTO NR. 7 di 7

Descrizione sintetica allevamento suini con stalle e pertinenze
Ubicazione Comune di Manerbio (Bs) strada per Cigole e poi vicinale delle Bassanine
Identificativi catastali NCT foglio 37 Particelle 40, 56, 60 sub. 7 b, d + piazzale d'ingresso 60/7 parte
Quota di proprietà 1 / 1 – intero -
Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile si – per effetto di variazione catastale

Più probabile valore in libero mercato € 4.300.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 2.150.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Appetibilità commerciale menomata dal contratto di affitto di fondo rustico che pone il bene nel possesso di terzo soggetto agricolo [REDACTED] fino al 31.12.2040; nessun altro elemento ostativo

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia degli edifici aziendali Si No se No vedi pagina 36, 37 e 38 ALL.1
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 36, 37 e 38 ALL.1
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 33 e 34 ALL. 1
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si limite rispetto allevamenti zootecnici

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli :

ISCRIZIONI

- 1^a) IPOTECA VOLONTARIA nⁱ 3554/8907 in data 6 Luglio 2005, per euro 13.000.000,00 (tredicimilioni/00) a favore della "Banca Popolare di Milano – Soc. Coop a r.l.", con sede in Milano, derivante da concessione a garanzia di finanziamento per euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00) da rimborsare in trenta anni, contro la società [REDACTED], gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;
- 2^a) IPOTECA VOLONTARIA nⁱ 13344/2352 in data 31 Marzo 2009, per euro 6.000.000,00 (seimilioni/00) a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Borgo San Giacomo (Brescia) – Credito Cooperativo – Società Cooperativa", con sede in Borgo San Giacomo, domicilio ipotecario eletto : Borgo San Giacomo, via Don Petrobelli n° 1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 3.000.000,00 (tremilioni/00), da rimborsare in quindici anni, contro la società [REDACTED], gravante sulle particelle oggetto di pignoramento; qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED]

- 3^a) IPOTECA GIUDIZIALE nⁱ 4382/625 in data 3 Febbraio 2012, per euro 2.859.308,90 (duemilioniottocentocinquantanovemilatrecentootto/90) a favore della “Banca Valsabbina S.c.p.a.”, con sede in Vestone, derivante da decreto ingiuntivo per euro 2.859.308,90 (duemilioniottocentocinquantanovemilatrecentootto/90), a carico della società [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;
- 4^a) IPOTECA GIUDIZIALE nⁱ 8810/1314 in data 9 Marzo 2012, per euro 185.000,00 (centoottantacinquemila/00) a favore della “Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni”, con sede in Sondrio, derivante da decreto ingiuntivo per euro 120.583,58 (centoventimilacinquecentoottantatre/58), a carico della società [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;
- 5^a) IPOTECA GIUDIZIALE nⁱ 9573/1462 in data 15 Marzo 2012, per euro 142.701,00 (centoquarantaduemilasettecentouno/00) a favore della “Banca Popolare di Bergamo S.p.A.”, con sede in Bergamo, codice fiscale : 03034840169, domicilio ipotecario eletto : Brescia, via Gramsci n° 39, derivante da decreto ingiuntivo per euro 122.155,00 (centoventiduemilacentocinquantacinque/00), a carico anche della società [REDACTED] [REDACTED] gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;
- 6^a) IPOTECA LEGALE nⁱ 15806/2583 in data 7 Maggio 2012, per euro 216.425,70 (duecentosedicimilaquattrocentoventicinque/70), a favore della “Equitalia Nord S.p.A.”, con sede in Milano, a carico della società [REDACTED] [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- 7^a) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 12 Settembre 2014 ai nⁱ 29508/19801 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, a carico della società [REDACTED]

Indice

1.	Inquadramento generale degli immobili staggiti.	9
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3 parte 1^	Audit documentale e Due Diligence Part 61 fg. 37 NCT	26
3 parte 2^	Audit documentale e Due Diligence Part 60 fg. 37 NCT	28
3 parte 3^	Audit documentale e Due Diligence Part 40 e 56 fg. 37 NCT.....	31
3.3	Verifica della titolarità	33
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	35
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	35
6.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	36
7.	Analisi estimativa.....	37
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	39
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	42
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	43

1. Inquadramento generale degli immobili staggiti

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

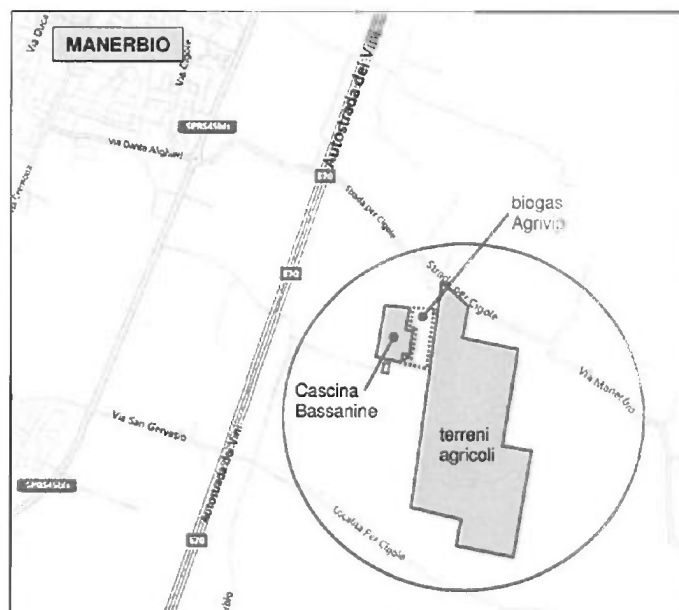
Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Manerbio
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : strada vicinale delle Bassanine
- Civico n. : 11, 13 e 15

Zona

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile**
- Residenziale
 - Direzionale
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario
 - Sportiva
 - Agricolo
- Tipologia immobiliare**
- Terreno {
fg. 30 NCT Part. 55, 59 e 95
fg. 30 NCT Part. 23, 24, 35, 36, 39, 7, 42 e 43
- Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato Part. 60 fg. 37 e Part. 40, 56
 - rudere Part. 61 fg. 37
- Indicare se l'immobile è
- indipendente a corte interna
 - in condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
- fabbricato storico
 - fabbricato singolo
 - fabbricato in linea
 - fabbricato rurale
 - fabbricato a schiera
 - fabbricato bifamigliare
 - fabbricato tipico
 - fabbricato a corte
- Tipologia edilizia unità immobiliari**
- appartamento
 - appartamento (attico)
 - appartamento (loft)
 - villa
 - villino
 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - depositi
 - stalle
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente**
- Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Lato venditore
- Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale

- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down

- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

2.1) TERRENI AGRICOLI

in corpo unico irrigui, pianeggianti e ben curati e livellati ai quali si può accedere per il carico e lo scarico sia dalla strada per Cigole SP63 che dalla strada vicinale delle Bassanine

Identificazione catastale

- Comune Censuario di Manerbio (Bs)

- Tipologia Catasto
- Terreni
 - Fabbricati

- Identificativo
- Foglio 30 Particelle 55, 59 e 95
 - Foglio 37 Particelle 23, 24, 35, 36, 39, 7, 42 e 43

Confini

confini catastali

- Nord : strada per Cigole SP63
- Sud : terreni agricoli Part. 26, 34 e 37 del fg. 37
- Est : territorio Comunale di Cigole (Bs)
- Ovest : strada vicinale delle Bassanine quindi Particelle 22 e 21 del fg. 37 agricole

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto da : | <input checked="" type="checkbox"/> consistenza metrica catastale mq. 568.755,00 |
| | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aaaa) <u>04 / 03 / 2015</u> | |

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

2.2) EDIFICIO RUSTICO

posto a sud della strada vicinale delle Bassanine al civico n° 15 in sostanziale stato di abbandono, con livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale rilevante, che occupa una superficie al catasto terreni di mq. 1002,00.

Identificazione catastale

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario di Manerbio (Bs) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione e Foglio NCT / 37 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Particelle 61 |

Confini

confini catastali

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | : strada vicinale delle Bassanine |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | : edificio agricolo part. 59 fg. 37 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | : part. 15 fg. 37 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | : edificio agricolo part. 9 fg. 37 |

Consistenza

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input type="checkbox"/> Desunto da : | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aaaa) <u>09 / 04 / 2015</u> | |

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale P.T. e P.1° m² 365,50

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta di sottotetto	m ² <u>182,75</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero	m ² <u>153,75</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² <u>730,00</u>	<u>10</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale

m² 606,76



Descrizione sintetica dell'immobile staggito

2.3 EDIFICI AZIENDALI CASCINA BASSANINE DI SOPRA

posti a nord della strada vicinale delle Bassanine costituiscono cascina a corte interna chiusa con accesso ai civici 11 e 13 delimitato da due ampi cancelli metallici; il complesso edificatorio è allibrato al Catasto Terreni come Ente Urbano al quale è assegnata una superficie complessiva di mq. 9.840,00.

Identificazione catastale

- Comune Censuario di Manerbio (Bs)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati

Identificativo

Sezione e Foglio NCT / 37
 Particelle 60
 subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Confini

confini catastali

Nord : Part. 40 fg. 37 capannoni allevamento
 Sud : strada vicinale delle Bassanine
 Est : capannoni allevamento suini stessa propr.
 Ovest : Part. 56 fg. 36 di altra proprietà

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno
 Diretto in loco Solo esterno
 Desunto da : Collaboratore
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Data del sopralluogo (gg/mm/aaaa) 09 / 04 / 2015

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 1 - abitazione agricola -

Superficie principale P.T. e P.1° m² 178,04

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ² <u>66,45</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %

<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale

m² 217,91



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 2- autorimessa pertinenziale -

Superficie principale m²

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² <u>47,84</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale

m² 23,92



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 3- autorimessa pertinenziale -

Superficie principale P.T. e P.1° m² 148,00

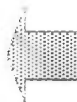
Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta (solaio di sottotetto)	m ² <u>216,00</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Altro - piccionaie -	m ² <u>45,00</u>	<u>25</u> %

Superficie commerciale

m² 267,25



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 4- abitazione agricola -

Superficie principale P.T. m² 116,00

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____	_____ %
----------------------------------	----------------------	---------

<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soffitta (solaio di sottotetto)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² _____	_____ %

Superficie commerciale

m² 116,00



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 5 - abitazione agricola -

Superficie principale P.T. e P.1° m² 184,35

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soffitta (solaio di sottotetto)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Cantina P.T.	m ² <u>41,60</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Portico P.T.	m ² <u>39,20</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____	_____ %

<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale m² **228,67**



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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 6- abitazione agricola -

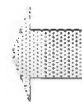
Superficie principale P.T. e P.1° m² 113,19

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta (solaio di sottotetto)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale m² **113,19**



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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 / a - deposito agricolo -

Superficie principale P.T. m² 247,90

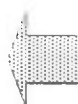
Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta (solaio di sottotetto)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico P.T.	m ² <u>156,57</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Altro - fienile P. 1° -	m ² <u>247,90</u>	<u>50</u> %

Superficie commerciale

m² 465,79



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 / b - accessori agricoli angolo sud - est -

Superficie principale m²

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta (solaio di sottotetto)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero P.T.	m ² <u>58,00</u>	<u>100</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ² <u>45,36</u>	<u>50</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² <u>25,20</u>	<u>100</u> %

<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro -cabina enel -	m ² <u>63,47</u>	<u>50</u> %
<input checked="" type="checkbox"/>	ufficio pesa	m ² <u>16,00</u>	<u>100</u> %

Superficie commerciale

m² 153,62



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 / c - uffici attività di allevamento -

Superficie principale P.T. e P.1° m² 473,92

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Soffitta - solaio di sottotetto -	m ² <u>106,01</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Portico P.T.	m ² <u>160,37</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² _____	_____ %

Superficie commerciale

m² 623,15



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 / d – locali produttivi angolo nord - est -

Superficie principale - sala mangimi -	m ²	118,56
- spogliatoi e servizi -	m ²	<u>153,69</u>
	m ²	272,25

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico P.T. con impianti	m ² <u>172,04</u>	<u>80</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico P.T.	m ² <u>221,52</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale

m² 542,79



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 / e – deposito agricolo -

Superficie principale P.T. deposito agricolo m² 347,10

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %

<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Portico P.T.	m ² <u>222,26</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro - fienile P.1°	m ² <u>347,10</u>	<u>50</u> %

Superficie commerciale

m² 654,01



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 / f - i silos dismessi -

Superficie principale m²

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Taverna	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro - silos dismessi in cls	m ² <u>56,52</u>	<u>10</u> %

Superficie commerciale

m² 5,65



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 60 sub. 7 parte - corte pertinenziale -

Superficie principale

m²

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____,____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Altro corte pertinenziale	m ² <u>5.152,42</u>	<u>5</u> %

Superficie commerciale

m² 257,62



Descrizione sintetica dell'immobile staggito

2.4 LE STRUTTURE PER L'ALLEVAMENTO DEI SUINI

complesso delle strutture aziendali immobili, quali capannoni e vasche liquami, dove si svolge l'attività vera e propria di allevamento dei suini, che occupa una superficie al catasto terreni di complessivi mq. (42.465,00 + 1.505,00) = 43.970,00

Identificazione catastale

- Comune Censuario di Manerbio (Bs)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati

- Identificativo
- Sezione e Foglio NCT / 37
- Particelle 40 e 56
- subalterno -----

Confini

confini catastali

- Nord : Part. 48 e 49 di altra proprietà
- Sud : cascina part. 60 di stessa proprietà e impianto di biogas propr. ██████████
- Est : cascina part. 60 di stessa proprietà e impianto di biogas propr. ██████████
- Ovest : terreni agricoli al foglio 36 di altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Desunto da :
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aaaa) 09 / 04 / 2015

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 40 - porcilaie e vasche -

Superficie principale	vecchie porcilaie	m ²	5.490,36
	Porcilaie in cav	m ²	7.293,77

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input checked="" type="checkbox"/> deposito automezzi	m ² <u>1.085,70</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> porcilaia aperta	m ² <u>633,75</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> vasche liquami	m ² <u>4.645,09</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> locale tecnico vasche	m ² <u>139,36</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____	___ %

<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Area esclusiva corte pertinenziale	m ² <u>23.176,45</u>	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale

m² _____



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà Particella 56 – vasca liquami -

Superficie principale vasca liquami m² 1.177,40

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/>	Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Tavema	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Cantina	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Portico	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m ² _____,____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Area esclusiva corte pertinenziale	m ² <u>327,60</u>	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m ² _____,____	_____ %

Superficie commerciale

m² _____



3. Parte 1^ Audit documentale e Due Diligence del rustico alla Part. 61 fg. 37 NCT

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire per l'autorimessa
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato Abitabilità

Presente :

Assente

Motivo assenza
edificato prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici

Documentazione visionata : provvedimenti amministrativi depositati presso l'archivio comunale

Fonte documentazione visionata U.T. Comunale nella persona del tecnico preposto

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 10 / 02 / 2015

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente PGT
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - No
 - Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori
 - No
 - Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si : limite di rispetto degli allevamenti zootecnici e fascia di rispetto stradale
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini , iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3066, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché
 Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT particella 61
 Sub. categoria classe consistenza Rendita € -----

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
 Da siti web :

Elenco documentazione visionata Visura Catasto Terreni
 Visura Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02 / 02 / 2015

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3066 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato autorizzato dell'immobile alla particella 61 del foglio 37 NCT di Manerbio (Bs)

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € _____

Note :

3. Parte 2^a Audit documentale e Due Diligence della Cascina alla Part. 60 fg. 37 NCT

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 quale originario impianto

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire 116 / 2005

Denuncia Inizio Attività (DIA) 274 / 97 242 / 2004 273 / 97 75 / 96

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro : autorizzazione 320 / 1997

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente : n° _____ del _____

Assente

Motivo assenza

Documentazione visionata :

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 10 / 02 / 2015

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente PGT

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si : limite di rispetto degli allevamenti zootecnici e fascia di rispetto stradale

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini , iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3066, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- part. 60 / 5 dove è realizzato in difformità un piccolo ampliamento nell'angolo nord – ovest oltre a cambio d'uso con opere interne non assentite di cantina e locale caldaia (d.i.a. 242 / 2004)
- part. 60 / 7 dove sono realizzati in difformità o in assenza di idonei provvedimenti edilizi, la cabina elettrica, la distribuzione interna di una parte degli uffici, i locali tecnici realizzati sotto il portico, la sala mangimi e gli spogliatoi - servizi (d.i.a. 75/98 - autor. 320 / 97 - p.c. 116 / 2005)

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimati in : € 8.000,00

Note

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT particella 60

<input type="checkbox"/>	Sub. 1	categoria	A/3	classe	3^	consistenza	vani	6,5	Rendita €	369,27
<input type="checkbox"/>	Sub. 2	categoria	C/6	classe	2^	consistenza	mq.	39	Rendita €	84,60
<input type="checkbox"/>	Sub. 3	categoria	A/3	classe	3^	consistenza	vani	7	Rendita €	397,67
<input type="checkbox"/>	Sub. 4	categoria	A/3	classe	3^	consistenza	vani	4,5	Rendita €	255,67
<input type="checkbox"/>	Sub. 5	categoria	A/3	classe	3^	consistenza	vani	8,5	Rendita €	482,89
<input type="checkbox"/>	Sub. 6	categoria	A/3	classe	3^	consistenza	vani	3,5	Rendita €	198,84
<input type="checkbox"/>	Sub. 7	categoria	D/10						Rendita €	8.988,84

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web :

Elenco documentazione visionata Visura Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02 / 02 / 2015

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3066 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato autorizzato dell'immobile alla particella 61 del foglio 37 NCT di Manerbio (Bs)

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni : diverso ampliamento angolo nord - ovest e modifiche interne

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :
€ 6.000,00 per tipo mappale di adeguamento della mappa e schede planimetriche di variazione e frazionamento

Note :

3. Parte 3^ Audit documentale e Due Diligence dei capannoni per l'allevamento dei suini alle Particelle 40 e 56 del fg. 37 NCT

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 : 2001

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia 174 / 2001

Permesso di Costruire per l'autorimessa

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente : nr. 15 del 2007

Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata :

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 10 / 02 / 2015

Situazione urbanistica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente PGT |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si : limite di rispetto degli allevamenti zootecnici |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini , iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3066, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni :
- ampliamento vecchie porcilaie per una superficie coperta di circa mq. 480,00
 - porcilaia metallica aperta per una superficie coperta di circa mq. 630,00

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

- No, perché : distanze confini e potenzialità edificatoria
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

3.2 Rispondenza catastale

- Immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT particella 40
- Sub. categoria D/10 classe consistenza Rendita € 33.032,00

- Immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT particella 56
 Sub. categoria D/10 classe consistenza Rendita € 500,00

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
 Da siti web :

Elenco documentazione visionata Visura Catasto Terreni
 Visura Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale n° 131314 del 12.05.2006
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02 / 02 / 2015

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3066 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' catastale rispetto alla stato autorizzato dell'immobile
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni : la denuncia catastale non ricomprende gli ampliamenti delle vecchie porcilaie per circa mq. 480 e nemmeno la nuova porcilaia metallica aperta per mq. 630,00

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 2.000,00 per il tipo mappale di adeguamento e la scheda planimetrica di variazione nella sola ipotesi autorizzativa

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

A tutto il 12 Settembre 2014, data di trascrizione del pignoramento :

- le particelle 55, 59, 95, 7, 42 e 43 oggetto di pignoramento, risultavano di proprietà della società [redacted] n
forza di acquisto dalla [redacted] effettuato con atto in autentica 30 Novembre 2005 n° 126061/35105 di repertorio dott. Franco Treccani, Notaio Brescia che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Brescia con nota in data 28 Dicembre 2005 ai n.ri 75344/46074.

La [redacted] divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di titoli anteriori al ventennio.

- le particelle 35, 36, 39, 40, 60 (particella ove sono state edificate le unità immobiliari oggetto di pignoramento) e 23 oggetto del pignoramento, risultavano di proprietà della società [REDACTED], in forza di titolo anteriore al ventennio e precisamente : acquisto da [REDACTED], con [REDACTED] effettuato con atto in data 9 Settembre 1986 n° 24183/7157 di repertorio Dott. Luigi Dognini, Notaio in Brescia, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Brescia con nota in data 23 Settembre 1986 ai n.ri 20256/13936.

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [__/__]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo :
 apparenti:

- Vincoli No
 Si : urbanistici

- Oneri No
 Si se Si quali

- Pesi No
 Si se Si quali

- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 Tipo di contratto : affitto di fondo rustico
 €/anno 150.000,00
 Rata semestrale posticipata scad. 30/6 e 31/12
 Durata in anni 28
 Scadenza contratto 31/12/2040
 Estremi registrazione 1° : reg. a Perugia il 11.01.2012 al n° 811 S1T
2° : reg. a Perugia il 14.01.2012 al n° 1031 S1T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si

No : 191,24 più bs oltre a cascina, stalle e attrezzature

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) _05_ / _03_ / _2015_

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico – artistico.

-----NEGATIVO-----

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli :

ISCRIZIONI

1^a) IPOTECA VOLONTARIA n° 35554/8907 in data 6 Luglio 2005, per euro 13.000.000,00 (tredicimilioni/00) a favore della “Banca Popolare di Milano – Soc. Coop a r.l.”, con sede in Milano, derivante da concessione a garanzia di finanziamento per euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00) da rimborsare in trenta anni, contro la società [REDACTED], gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;

2^a) IPOTECA VOLONTARIA n° 13344/2352 in data 31 Marzo 2009, per euro 6.000.000,00 (seimilioni/00) a favore della “Cassa Rurale ed Artigiana di Borgo San Giacomo (Brescia) – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Borgo San Giacomo, domicilio ipotecario eletto : Borgo San Giacomo, via Don Petrobelli n° 1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 3.000.000,00 (tremilioni/00), da rimborsare in quindici anni, contro la società [REDACTED], gravante sulle particelle oggetto di pignoramento; qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED]

3^a) IPOTECA GIUDIZIALE n° 4382/625 in data 3 Febbraio 2012, per euro 2.859.308,90 (duemilioniottocentocinquantanovemilatrecentootto/90) a favore della “Banca Valsabbina S.c.p.a.”, con sede in Vestone, derivante da decreto ingiuntivo per euro 2.859.308,90 (duemilioniottocentocinquantanovemilatrecentootto/90), a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

4^a) IPOTECA GIUDIZIALE nⁱ 8810/1314 in data 9 Marzo 2012, per euro 185.000,00 (centoottantacinquemila/00) a favore della “Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni”, con sede in Sondrio, derivante da decreto ingiuntivo per euro 120.583,58 (centoventimilacinquecentoottantatre/58), a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

5^a) IPOTECA GIUDIZIALE nⁱ 9573/1462 in data 15 Marzo 2012, per euro 142.701,00 (centoquarantaduemilasettecentouno/00) a favore della “Banca Popolare di Bergamo S.p.A.”, con sede in Bergamo, codice fiscale : 03034840169, domicilio ipotecario eletto : Brescia, via Gramsci n^o 39, derivante da decreto ingiuntivo per euro 122.155,00 (centoventiduemilacentocinquantacinque/00), a carico anche della società [REDACTED]

[REDACTED] gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;

6^a) IPOTECA LEGALE nⁱ 15806/2583 in data 7 Maggio 2012, per euro 216.425,70 (duecentosedicimilaquattrocentoventicinque/70), a favore della “Equitalia Nord S.p.A.”, con sede in Milano, a carico della società [REDACTED]

TRASCRIZIONI

7^a) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 12 Settembre 2014 ai nⁱ 29508/19801 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, a carico della società [REDACTED] – società agricola, gravante sulle particelle in esame.

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le fasi e gli accertamenti peritali espletati per la stesura del rapporto di valutazione sono così sintetizzabili :

1[^] FASE : INCARICO

- 16 Dic. 2014 decreto di nomina
- 15 Gen. 2014 conferimento incarico di stima e giuramento

2[^] FASE : INDAGINI

- 02 Feb. 2015 visura presso l’Agenzia del Territorio di Brescia
- 02 Feb. 2015 comunicazione alle parti con racc. A.R. data sopralluogo
- 10 Feb. 2015 accesso atti comunali

-
- 24 Feb. 2015 fax alla parte esecutata per inizio operazioni
 - 04 Mar. 2015 richiesta all’Agenzia delle Entrate dell’esistenza contratti di locazione
 - 04 Mar. 2015 sopralluogo immobili sottoposti ad esecuzione
 - 05 Mar. 2015 visure ipotecarie presso l’Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare
 - 06 Mar. 2015 istanza al notaio per copia contratti di locazione
 - 06 Mar. 2015 visure storiche Agenzia del Territorio di Brescia
 - 16 Mar. 2015 istanza al G.E. per nomina custode per causa di impedito accesso ai beni oltre a proroga dei termini prossima udienza
 - 25 Mar. 2015 nomina custode SO.C.COV. srl in luogo del debitore
 - 09 Apr. 2015 sopralluogo agli immobili con nuovo custode
 - 15 Apr. 2015 sopralluogo U.T. di Montichiari per verifica atti amministrativi e ritiro copie
 - 17 Gen. 2015 accertamenti economico – estimativi riguardanti il mercato immobiliare e stesura del rapporto di valutazione
 - 29 Lug. 2015 trasmissione del rapporto di valutazione alle parti

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni di 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.

Basi 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** 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.”

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda su due assunzioni limitative : la prima attiene la circostanza che tutti i beni dell’azienda agricola sono concessi in locazione a ditta terza con durata del contratto fino al 31.12.2040 rinnovabile per uguale periodo, mentre la seconda attiene la circostanza che il ciclo produttivo dell’Azienda Agricola nel suo insieme, così come attualmente in essere, coinvolge indissolubilmente l’impianto per la produzione di energia elettrica e calore da biogas, di odierna proprietà terza, realizzato sulle particelle 57 e 58 del foglio 37 di Manerbio (Bs). Siccome detto impianto è indissolubilmente coinvolto nel ciclo produttivo, allora l’intera azienda può assumere il suo pieno valore di mercato quando costituisce corpo unico produttivamente ripetibile.

Condizioni limitative

E’ limitante l’incarico la condizione imposta dai conduttori terzi di impedimento alla visione interna, e quindi alle odierne condizioni di stato e di uso, delle abitazioni agricole che la conduttrice terza ha a sua volta concesso ai suoi dipendenti agricoli : ne obbliga la stima in forma cautelativa.

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 l’analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con beni simili comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Altro _____

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO _1_ / _7_ terreni agricoli irrigui e pianeggianti

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 30 Catasto Terreni di Manerbio :

Particella	55	Qualità Bosco Ceduo	Classe unica	Superficie	mq.	1'650,00
Particella	59	Qualità Seminativo Irriguo	Classe 1^	Superficie	mq.	620,00
Particella	95	Qualità Seminativo Irriguo	Classe 1^	Superficie	mq.	30'565,00

						mq. 32'835,00

pari a più bs 10,09

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 150'000,00** diconsì Euro CENTOCINQUANTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 75'000,00** diconsì Euro SETTANTACINQUEMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

La stima è proposta con riferimento all'11 Novembre (S. Martino) al netto di frutti pendenti.

LOTTO _2_ / _7_ terreni agricoli irrigui e pianeggianti

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 37 Catasto Terreni di Manerbio :

Particella	7	Qualità prato	Classe unica	Superficie	mq.	310,00
Particella	43	Qualità Seminativo Irriguo	Classe 1^	Superficie	mq.	98'110,00
Particella	24	Qualità Seminativo Irriguo	Classe 1^	Superficie	mq.	284'020,00
Particella	35	Qualità bosco misto	Classe unica	Superficie	mq.	320,00
Particella	36	Qualità bosco misto	Classe unica	Superficie	mq.	350,00
Particella	39	Qualità prato	Classe unica	Superficie	mq.	310,00

						mq. 383'420,00

pari a più bs 117,78

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 1'800'000,00 diconsì Euro UNMILIONEOTTOCENTOMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 900'000,00 diconsì Euro NOVECENCOMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

La stima è proposta con riferimento all'11 Novembre (S. Martino) al netto di frutti pendenti.

LOTTO _3_ / _7_ terreni agricoli irrigui e pianeggianti

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 37 Catasto Terreni di Manerbio :
Particella 42 Qualità Seminativo Irriguo Classe 1^ Superficie mq. 27'880,00

pari a più bs 8,56

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 130'000,00 diconsì Euro CENTOTRENTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 65'000,00 diconsì Euro SESSANTACINQUEMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

La stima è proposta con riferimento all'11 Novembre (S. Martino) al netto di frutti pendenti.

LOTTO _4_ / _7_ terreni agricoli irrigui e pianeggianti

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 37 Catasto Terreni di Manerbio :
Particella 23 Qualità Seminativo Irriguo Classe 1^ Superficie mq. 124'620,00

pari a più bs 38,28

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 580'000,00 diconsì Euro CINQUECENTOOTTANTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 290'000,00 diconsì Euro DUECENTONOVANTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

La stima è proposta con riferimento all'11 Novembre (S. Martino) al netto di frutti pendenti.

LOTTO _5_ / _7_ edificio al rustico interamente da ristrutturare

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT di Manerbio :
Particella 61 Subalterno ----- Categoria unità collabenti rendita € zero

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 180'000,00 diconsì Euro CENTOOTTANTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **90'000,00** diconsi Euro NOVANTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

LOTTO _6_ / _7_ abitazioni agricole, uffici e depositi alla Cascina Bassanine

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT di Manerbio :

Particella	60	Sub. 1	Categoria A/3	Classe 3^	consistenza vani 6,5	Rendita € 369,27
Particella	60	Sub. 2	Categoria C/6	Classe 2^	consistenza mq. 39	Rendita € 84,60
Particella	60	Sub. 3	Categoria A/3	Classe 3^	consistenza vani 7	Rendita € 397,67
Particella	60	Sub. 4	Categoria A/3	Classe 3^	consistenza vani 4,5	Rendita € 255,65
Particella	60	Sub. 5	Categoria A/3	Classe 3^	consistenza vani 8,5	Rendita € 482,89
Particella	60	Sub. 6	Categoria A/3	Classe 3^	consistenza vani 3,5	Rendita € 198,84
Particella	60	Sub. 7 parte a	Categoria D/10	(deposito con portico e fienile)		
Particella	60	Sub. 7 parte c	Categoria D/10	(uffici con portico e sottotetto)		
Particella	60	Sub. 7 parte e	Categoria D/10	(deposito con portico e fienile)		
Particella	60	Sub. 7 parte f	Categoria D/10	(silos dismessi in cls)		
Particella	60	Sub. 7 parte		(corte interna alla cascina - ex aia)		

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1'400'000,00** diconsi Euro UNMILIONEQUATTROCENTOMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **700'000,00** diconsi Euro SETTECENTOMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO _7_ / _7_ abitazioni agricole, uffici e depositi alla Cascina Bassanine

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 37 Sezione NCT di Manerbio :

Particella	40	Sub. ----	Categoria D/10	Rendita € 33'032,00
Particella	56	Sub. ----	Categoria D/10	Rendita € 500,00
Particella	60	Sub. 7 parte	(piazzale d'ingresso all'allevamento)	
Particella	60	Sub. 7 parte b	(accessori all'allevamento in angolo sud - est della cascina)	
Particella	60	Sub. 7 parte d	(sala mangimi e accessori all'allevamento in angolo nord - est)	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **4'300'000,00** diconsi Euro QUATTROMILIONITRECENTOMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **2'150'000,00** diconsi Euro DUEMILIONICENTOCINQUANTAMILA/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

9. dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: _____ Brescia _____

Iscritto all'Ordine/Albo: _____ dei Geometri di Brescia _____

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- 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 (ad eccezione dell'interno delle abitazioni concesse a terzi)
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 29 / 07 / 2015