

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Teenoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

Lotto 10

Giudice delegato: **Dott.ssa AGNESE VINCENZA**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Società "**OMISSIS**"
Con sede in
Via
C.f. e partita IVA

Esecutato:

Sig. "**OMISSIS**"
Residente in
Via
C.f.

Esperto incaricato

Geom. ENZO EMILIO GERELLI

Con Studio in Lumezzane (Bs) Via Matteotti, 76

CF GRL NML 46M19 A470U

Tel 030 871918

Fax 030 871918

Mail: gienne@numerica.it

Pec: enzo.gerelli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia

nr. 2201

Iscritto all'Albo dei CTU Tribunale di Brescia

nr. 97

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto

15 aprile 2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

29 aprile 2015

Data della consegna del rapporto di valutazione

giugno 2015

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

18 settembre 2015

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 10

Descrizione sintetica **terreno per quota di 1/3 di piena proprietà + usufrutto in quota di 2/3**

Ubicazione **Anfo (Bs) via Sant'Antonio snc**

Identificativi catastali

Catasto Terreni, foglio logico 9, con i mappali numero:

- mappale **531** seminativo cl. 2 ha 0.17.50RD Euro 5,42 RA Euro 3,16

- mappale **3183** prato cl.3 ha 0.95.33 RD Euro 22,16 RA Euro 19,69

- mappale **3186** prato cl 3 ha 0.00.65 RD Euro 0,15 RA Euro 0,13

- mappale **3187** seminativo cl 2 ha 0.00.75 RD Euro 0,23 RA Euro 0,14

- mappale **3189** prato cl 3 ha 0.00.20 RD Euro 0,05 RA Euro 0,04

Quota di proprietà Sig. _____

Diritto di proprietà **PIENA per 1/3 e USUFRUTTO per 2/3**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore INTERO in libero mercato € 35.475,00

Più probabile valore INTERO di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **31.800,00**

Più probabile valore QUOTA PIGNORATA in libero mercato € 23.650,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata QUOTA PIGNORATA (valore base d'asta) € **21.200,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile "MOLTO SCARSA" per quota di proprietà e con presenza del bene significativo (casa mappale 533 NON oggetto di pignoramento)

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti non opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 30

Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina _____

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina 25

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

■ Numero della pratica

10 - Terreno in Anfo

■ Richiedente valutazione

Dott.ssa Agnese VINCENZA

■ Valutatore

Geom. Enzo Emilio GERELLI
Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS
Tel. 030871918



■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Oggetto

Relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

- "omissis"

e

- sig. "omissis"

per conto di "



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale sito in Via SANT`ANTONIO, snc ANFO (BS), LOMBARDIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)", il:
- Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3 alla data di stima del 29/05/2015;
 - Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3 alla data di stima del 29/05/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ANFO Comune Catastale di ANFO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 3183 Qualità: Prato, Classe 3, 0 ha 95 a 33 ca , RD 22,16 €, RA 19,69 €

Fg. 9 Part. 3189 Qualità: Prato, Classe 3, 0 ha 00 a 20 ca , RD 0,05 €, RA 0,04 €

Fg. 9 Part. 3186 Qualità: Prato, Classe 3, 0 ha 00 a 65 ca , RD 0,15 €, RA 0,13 €

Fg. 9 Part. 531 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 17 a 50 ca , RD 5,42 €, RA 3,16 €

Fg. 9 Part. 3187 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 00 a 75 ca , RD 0,23 €, RA 0,14 €

PREMESSA

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile.

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Un ulteriore metodo a conforto del valore di capitalizzazione dei redditi futuri è rappresentato dal valore determinato dalle quotazioni medie attese dal mercato, le quali in genere non esprimono un vero mercato di compravendita che, come detto è stagnante e poco attivo, ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica che principalmente contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la Superficie Commerciale.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Perito riceveva incarico in data 29 aprile 2015 dal G. I. delegato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto con i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis:

"L'Esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
Identificazione pregressa dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Formazione dei lotti;
- G) Valore del bene e costi

L'Esperto prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati".

Per depositare la relazione scritta era stato concesso termine fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 del codice, al 19 settembre 2015 e pertanto entro il 05 agosto 2015.

ASSUNZIONI PRELIMINARI

La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di permettere al creditore di porre in vendita l'immobile per soddisfare il proprio credito.

Il perito ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte esecutata.

Fasi, accertamenti e documenti si intendono comuni alle unità in esame, anche se attribuiti al principale, salvo quelli specificati.

STUDIO TECNICO GIENNE
 Via Matteotti, 76
 25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
 tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Agnese VINCENZA
Valutatore	Geom. Enzo Emilio GERELLI Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS Tel. 030871918
Esecutato (convenuto)	***** ** ***** ** ***** ***** * , * , * , * , * *** ** ***** ***** _ ***** ***** _ **
Esecutato (convenuto)	***_ ***** ***** *** ***** ***** ** _ ***** ***** _ ** *** ***** *****
Creditore procedente	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Comproprietario	***_ ***** ***** *** ***** ***** ** _ ***** ***** _ ** *** ***** *****
Comproprietario	***_* ***** ***** *** ***** ***** ** _ ***** ***** _ ** *** ***** *****

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
04/05/2015	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Giuramento ed assunzione dell'incarico nell'ufficio del Giudice Delegato del Tribunale di Brescia per le Esecuzioni Immobiliari.
06/05/2015	Accesso al Tribunale per acquisizione fascicolo Accesso al Tribunale per acquisizione fascicolo e copie dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico
06/05/2015	Esame documentale A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile. 1) verificata la completezza della E. I. n° 1080/2014; la n° 95/2015 alla data dell'acquisizione dei documenti non era completa in quanto nei termini per il deposito. 2) Acquisita copia del titolo d'acquisto: * 2.4 beni in Anfo per atto notaio Mario Brunelli del 30/09/2003 n. 71060/20540 3) Acquisizione estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Villa Carcina in data 22.05.2015
06/05/2015	Inizio operazioni peritali L'avviso d'inizio delle operazioni peritali inviato ai Debitori tramite raccomandata A.R. n° 14959238125-6 a "omissis" e n° 14959238126-8 al sig. "omissis". Alle parti procedenti - ai legali rappresentanti - mediante posta elettronica certificata all'utenza inserita nell'atto di intervento nel processo esecutivo immobiliare.
06/05/2015	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Accesso telematico per acquisizione documenti catastali quali estratto di mappa, visure immobiliari e planimetrie catastali.
06/05/2015	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita
06/05/2015	Verifica della provenienza Ricerca presso il Notaio rogante l'atto di provenienza.
07/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia.
11/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia e richiesta di risultato negativo.
29/05/2015	Sopralluogo al bene immobile Sopralluogo agli immobili in Anfo.

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3

Il criterio valore di mercato del solo terreno si riferisce concettualmente al prezzo di mercato del terreno edificato staccato dal fabbricato.

L'adozione delle valutazioni desunte dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia ultimo pubblicato si è reso necessario per l'assenza di dati recenti acquisibili sul territorio.

La quota di 1/3 si riferisce alla quota di proprietà intera in carico all'Esecutato.

Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3	[Stima monoparametrica]*1/3
Procedimento	Descrizione
Stima monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

■ Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3

L'usufrutto (artt. 978 e segg. codice civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile), con obbligo di rispettarne la destinazione economica. La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, viene denominata nuda proprietà.

L'usufrutto ha quale connotato essenziale la durata: l'usufrutto deve sempre essere costituito per un tempo determinato: se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, l'usufrutto si intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario. In ogni caso, la morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in cui non sia ancora scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto. L'usufrutto costituito a favore di persona giuridica, non può essere di durata superiore a 30 anni.

Il fisco, ai fini del calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà e del diritto di usufrutto, dispone una metodologia di calcolo basata sul valore di mercato dell'intera proprietà, sul tasso legale corrente (0,50% dal 1/1/2015) e il Coefficiente determinato dalla tabella in funzione dell'età dell'usufruttuario (nato il 03/09/1948)

Età Usufruttuario Coefficiente

da 64 a 66 100

La risultante verrà poi determinata per la quota in capo all'Esecutato (2/3)

Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3	[Stima Immobile]*0,0050*100*2/3
Procedimento	Descrizione
Stima Immobile	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

SCHEDA IMMOBILE

Denominazione

Data inserimento	11/05/2015	Data ultima modifica	12/06/2015
Codice	10		
Classificazione	Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale		
Denominazione			
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria			
Superficie	11.443,00 m ² Superficie Lotto		



Ubicazione

Via SANT`ANTONIO, snc -
25070 ANFO - (BS)

Descrizione principale

UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Terreno agricolo non soggetto a trasformazione edilizia in ambito rurale di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato. Il terreno oggetto di perizia viene ricompreso in unico immobile anche se catastalmente con qualità diverse. A tutti gli effetti risulta essere pertinenza del fabbricato con il quale viene ricompreso e goduto piuttosto che in autonomia - che peraltro non è escludibile.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è ubicato nel Comune di Anfo, microscopico villaggio del bresciano è posto sulla sponda occidentale del lago d'Idro, in amena posizione. Se ne rinvenivano tracce del sec. IX in poi. Ebbe la sua ragione d'esistere e la sua fortuna strettamente legate alla Rocca (compendio militare di circa 50 ettari di rocce precipiti sul lago) già esistente prima del 1400 e rifatta da Venezia (1450-90) e da Napoleone Bonaparte ai primi dell'800. Di notevole interesse turistico la parrocchiale, l'oratorio di S. Antonio, la conca di Barèmo e la vetta del Cènso (per ammirare la vallata da Treviso a Condino con super vista sull'intero lago d'Idro). E' meta di notevole flusso turistico estivo (campeggi e residence). E' del tutto privo di industrie.

L'area è servita dalla comunale via S. Antonio o di Casali che si stacca circa m 1.100 a sud, in lato sinistro dalla Statale 237 del Caffaro ed a circa m 2.500 dopo il centro abitato di Anfo.

La via comunale risulta una strada vicinale ad unica carreggiata ma asfaltata che termina più a nord, circa 400 m, sempre sulla Statale del Caffaro.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (terreno)

Il terreno oggetto di perizia risulta prato e bosco e viene valutato nella sua interezza non trovando ragionevole la distinzione tra prato e piantumato con essenze di scarso pregio e cresciute senza cura e manutenzione.

Con giacitura in forte pendenza è attraversato per circa 80 m da un'accesso costituito da strada con fondo in cemento realizzata per raggiungere la casa che, di fatto è il cuore della proprietà costituita oltre dall'oggetto anche di una fabbricato civile abitazione utilizzato dalla famiglia per periodi estivi feriali anche se da alcuni anni non frequentata. Che non è oggetto di pignoramento.

Questa condizione rende penalizzante, oltre ovviamente la proprietà pro quota, la servitù di passaggio, pedonale carraio e dei servizi tecnologici (acqua e energia elettrica) che necessariamente dovrà essere formalizzata qualora si scendessero le proprietà.

Come in citato in premessa il terreno non soggetto a trasformazione edilizia e dunque la sua condizione di ruralità permane. La possibilità edificatoria è in capo all'attuale fabbricato che potrà essere esercitata, in ampliamento solo su parte del terreno essendo il mappale 533 delimitato dai contorni dell'edificio.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Inserito comunque ai margini dell'abitato gode di una splendida vita lago che si addice meglio alle caratteristiche dell'abitazione.

■ Provenienza e titolarità

STORIA DELLA PROPRIETA'

L'immobile oggetto del verbale di pignoramento costituito da terreno sito in Comune di Anfo (Bs) via S. Antonio snc, unità immobiliari censite in Catasto Terreni, foglio logico 9, con i mappali numero:

- mappale 531 seminativo cl. 2 ha 0.17.50RD Euro 5,42 RA Euro 3,16
- mappale 3183 prato cl.3 ha 0.95.33 RD Euro 22,16 RA Euro 19,69
- mappale 3186 prato cl 3 ha 0.00.65 RD Euro 0,15 RA Euro 0,13
- mappale 3187 seminativo cl 2 ha 0.00.75 RD Euro 0,23 RA Euro 0,14
- mappale 3189 prato cl 3 ha 0.00.20 RD Euro 0,05 RA Euro 0,04

PRECISAZIONI CATASTALI:

i terreni di cui ai mappali 3183 - 3186 - 3187 e 3189 derivano dal frazionamento del 30 marzo 2005 n. 102801.1/2005 (protocollo n. BS0102801) rispettivamente dei mappali 532 di ha 0.95.60 - 596 di ha 0.12.30 - 534 di ha 0.07.40

risultano di proprietà del Sig. "omissis" per la quota di 1/3 (un terzo) in piena proprietà e per la quota di 2/3 (due terzi) in usufrutto;

PRECISANDOSI che l'ulteriore quota di 2/3 (due terzi) in nuda proprietà catastalmente risulta intestata a:

"omissis"
"omissis";

PROVENIENZA

quanto in oggetto anteriormente al ventennio era di spettanza:

- parte (il mappale 532) della signora "omissis" in forza all' atto del 24 marzo 1963 n. 6865/4417 di repertorio Notaio Frigerio registrato a Gardone Val Trompia il 12 aprile 1963 al n. 3074 voI. 86 Atti privati, trascritto a Salò in data 23 aprile 1963 ai nn. 873/736;
- parte (i mappali 534 e 596) dei signori "omissis" in quanto a loro pervenuto in forza alla seguenti denunce di successione:
 - successione in morte di "omissis", denuncia di successione registrata a Salò in data 07 luglio 1978 al n. 8 vol. 346 ed ivi trascritta in data 16 ottobre 1978 ai nn. 3146/2585 alla quale ha fatto seguito una seconda denuncia di successione registrata a Salò in data 11 febbraio 1981 al n.71 voI. 360 ed ivi trascritta in data 10 marzo 1981 ai nn. 967/740 in rettifica della precedente;
 - successione in morte di "omissis" denuncia di successione registrata a Salò in data 24 ottobre 1980 al n. 22 vol. 359 ed ivi trascritta in data 04 dicembre 1980 ai n.ri 4402/3603 alla quale ha fatto seguito una seconda denuncia di successione registrata a Salò in data 28 gennaio 1981 al n. 44 vol. 360 ed ivi trascritta in data 10 marzo 1981 ai nn. 968/741 presentata in rettifica alla precedente;
 - successione in morte di "omissis" denuncia di successione registrata a Milano il 12 marzo 1981 al n. 1647 e trascritta a Salò in data 06 luglio 1982 ai nn. 2634/2107
- Con atto in data 23 settembre 1996 n. 12825/71074 di suo repertorio trascritto a Salò in data 30 settembre 1996 ai nn. 4050/3067 "omissis" hanno venduto a "omissis" i terreni mappali 534 e 596
- parte (il mappale 536) del signor "omissis" per decreto di acquisto per usucapione in data 24 marzo 1998 N. 239 di repertorio della Pretura di Salò trascritto a Salò in data 20 maggio 1998 ai nn. 2140/1625.
- Con atto del 03 dicembre 2004 n. 4748/2994 di repertorio Notaio Rizzonelli trascritto a Salò il 31 dicembre 2004 ai nn. 9275/5694 "omissis" ha venduto ad "omissis" tra l'altro gli immobili di cui ai mappali 596 - 534 e 536.
- Con atto del 27 luglio 2005 N. 68587/17976 di repertorio Notaio Brunelli registrato a Brescia il 03 agosto 2005 al n. 6938 serie 1T Atti privati e trascritto a Salò in data 06 agosto 2005 ai nn. 6231/4052 "omissis" ha ceduto in permuta ad "omissis" il mappale 3184 (ex 532/b) ed a loro volta "omissis" hanno ceduto a "omissis" i terreni di cui ai mappali 3186 (ex 596) - 3187 (ex 534) e 3189 (ex 536).

PATTUIZIONI CONTENUTE IN ATTO: "le parli si concedono reciprocamente il diritto di costruire sul confine se consentito dalle norme urbanistiche presenti e future un fabbricato interrato previa autorizzazione delle autorità

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it
competenti"

- Con atto in data 30 settembre 2006 n. 71060/20540 di repertorio Notaio Brunelli registrato a Brescia il 17 ottobre 2006 al n. 8295 serie 1T Atti Pubblici e trascritto a Salò in data 19 ottobre 2006 ai nn. 8156/5381 "omissis" ha donato ai nipoti "omissis" la quota di 2/3 (due terzi) in nuda proprietà ed al figlio "omissis" la quota di 1/3 (un terzo) in piena proprietà e la quota di 2/3 (due terzi) in usufrutto degli immobili in oggetto.

■ Urbanistica e vincoli

A) STRUMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27.09.2014, pubblicata sul BURL n° 50 del 10.12.2014;

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Articoli di riferimento estratti dalle NTA di PGT vigente:

PGT

AMBITI RURALI DI TUTELA PAESISTICO-PERCETTIVA E DELL'ABITATO

Articolo 4.21 - Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato.

1. Il Piano delle Regole classifica con gli Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato le aree extraurbane prevalentemente inedificate in relazione indissolubile con il contesto della sponda lacuale e le aree prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree di costa, le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'importante valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato.
4. Dette aree sono da considerarsi inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e storico-archeologiche.
5. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione.
6. Le aree ricomprese negli Ambiti di cui al presente articolo possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
7. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.24.
8. E' ammessa, per le realtà agricole produttive esistenti alla data di adozione del PGT, la realizzazione di manufatti e piccoli edifici utili alla conduzione del fondo stesso. Tali interventi dovranno essere preferibilmente interrati ovvero opportunamente mitigati, soprattutto per quanto concerne la visibilità del lago; potranno essere realizzati nel limite di 0,03 mq/mq e in ogni caso, indipendentemente dalla dimensione dell'azienda agricola, saranno ammessi nel limite massimo di 100,00 mq. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

GEOGRAFIA

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	ANFO		
Zona			
Indirizzo	Via SANT` ANTONIO		
Civico	snc	Cap	25070
Latitudine	45° 47' 13,8735"	Longitudine	10° 29' 59,5548"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile (inteso come unico oggetto) confina a:

- nord con i mappali 2635 - 2536 -2637;
- est con strada Statale del Caffaro;
- sud con i mappali 537 - 3190 - 3188 - 3185;
- ovest con il mappale e via S. Antonio.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante strada comunale via S. Antonio da passo carraio a servizio anche della residenza.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lotto Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.
----------------------------	---

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie lotto	SUL	11.443,00	1,00	11.443,00
Totale Superficie (m²)		11.443,00		11.443,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
particella 3183	9.533,00	SUL	1,00	9.533,00
particella 3186	65,00	SUL	1,00	65,00
particella 3187	75,00	SUL	1,00	75,00
particella 3189	20,00	SUL	1,00	20,00
particella 531	1.750,00	SUL	1,00	1.750,00
Totale per piano	11.443,00			11.443,00

CARATTERISTICHE

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura*	GAT	1	1=min 2=med 3=max	-

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Servitù di passaggio*	SDP	1	0=assente 1=presente	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lotto	SUL	11.443,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	11.443,0	m ²	-

Descrizione Servitù di passaggio

Di fatto servitù passiva di passaggio a favore del mappale 533 (abitazione).

Descrizione Giacitura

Il terreno del lotto presenta una forte pendenza rispetto al piano orizzontale.

SEGMENTO DI MERCATO

■ Denominazione

Classificazione	Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale
Destinazione	Agricola

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	ANFO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Prezzo

Regime di mercato			
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 1 Immagine da internet del 11/05/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 2 Vista aerea del 29/05/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 3 DOC_mappa del 05/05/2015

Estratto mappa foglio 9 logico mappali n.ri 531 - 3183 - 3186 - 3187 - 3189

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 4 DOC_531 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agencia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 5 DOC_3183 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agencia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 6 DOC_3186 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agencia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 7 DOC_3187 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agencia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 8 DOC_3189 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agencia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 9 accesso alla comunale del 29/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 strada oggetto di servitù di passaggio del 29/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 prato e bosco del 29/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

N. 12 scorcio del panorama del 29/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 DSC01348 del 29/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 DSC01349 del 29/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

STUDIO TECNICO GIENNE

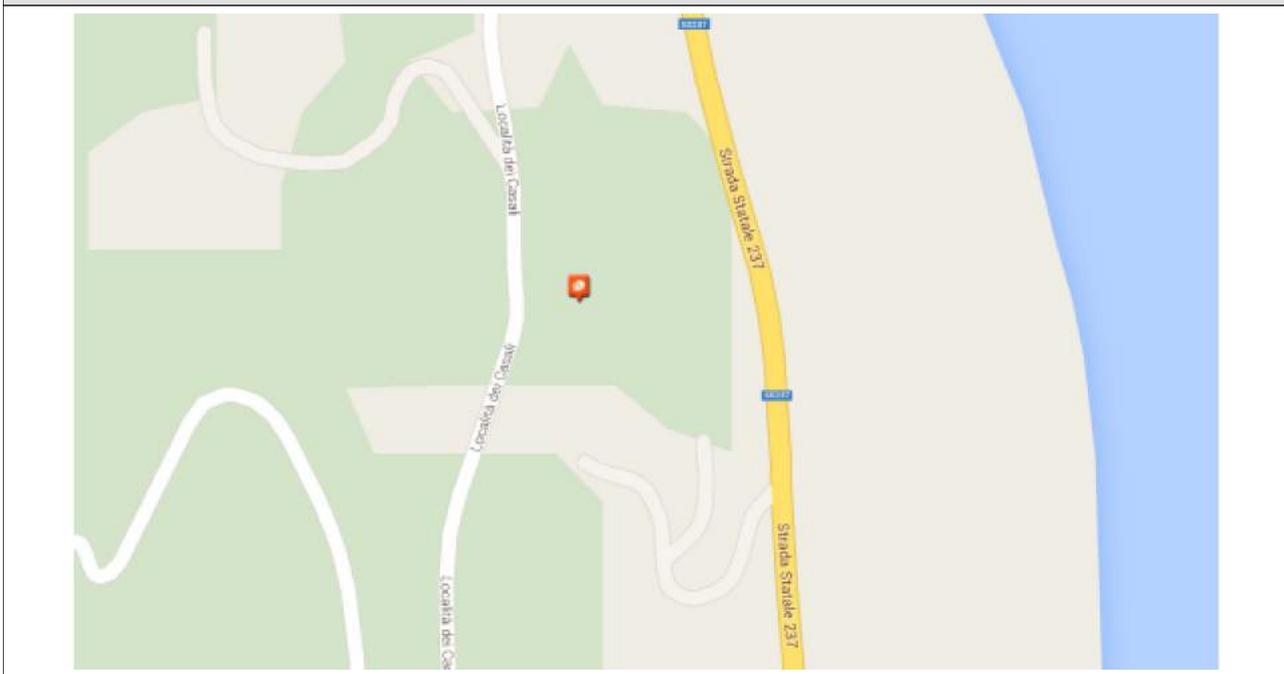
Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

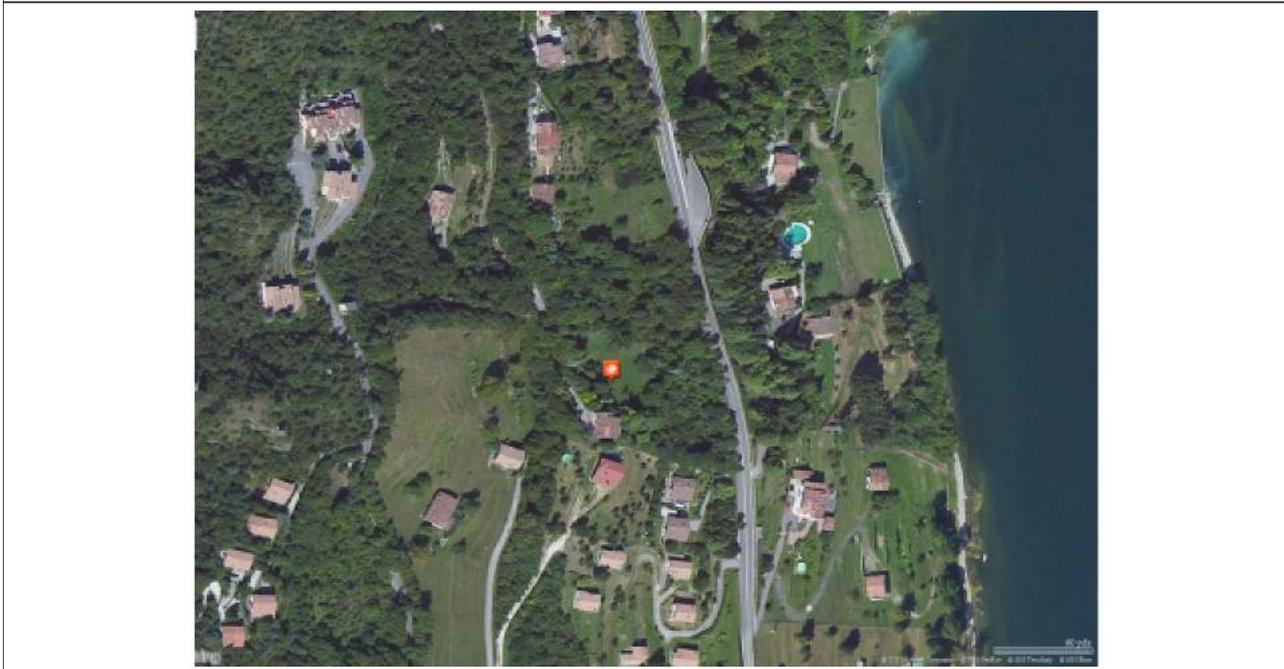
Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 - Immagine da internet



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - Vista aerea



N. 3 - DOC_mappa



Visure catastali

N. 4 - DOC_531 - om

Data: 04/05/2015 - Ora: 16.35.47 Fine
 Visura n. 1242798 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015



Dati della richiesta Comune di ANFO (Codice: A288)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 531

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Superficie (m ²)	Debiti		
1	9	531	-	SEMINATIVO 2	17 50			Impianto meccanografico del 02/01/1980

Notifica **Partita**

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 2/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO del 30/09/2006 Volume n. 244 L.2007 in atti del 09/01/2007 protocollo n. HS0004433) Repertorio n. 7.1060 Regione: BRUNELLI Sede: BRESCIA
 Registrazione: LU Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 5295 del 17/10/2008 DONAZIONI

Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,509

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali

N. 5 - DOC_3183 - om

Data: 04/05/2015 - Ora: 16.38.18 Fine
 Visura n. T244122 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015



Dati della richiesta Comune di ANFO (Codice: A288)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 3183

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Sub.	Superficie (mq)		
1	9	3183	-	PRATO 3	95,33	0	Euro 23,16	FRAZIONAMENTO del 04/05/2005 n. 102801.1/2005 in atti del 30/05/2005 (protocollo n. BS0102801)

Intestatari

N.	Cognome e Nome	Cognome Fiscale	Codice Fiscale	Data di nascita	Luogo di nascita	DIRITTI E ONERI REALI	
						Tipologia	Percentuale
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 2/3	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3	
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3	

Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali

N. 6 - DOC_3186 - om

Data: 04/05/2015 - Ora: 16.39.05 Fine
 Visura n.: T244540 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015



Dati della richiesta Comune di ANFO (Codice: A288)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 3186

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Sub.	Superficie (mq)		
1	9	3186	-	PRATO 3	00 05			FRAZIONAMENTO del 04/05/2005 n. 102801.1/2005 in atti dal 30/05/2005 (protocollo n. BS0102801)

NOTIFICHE		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
Intestatari		Cognome e Nome		Codice Fiscale	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 2/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nota promissoria per 1/3
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nota promissoria per 1/3

Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali

N. 7 - DOC_3187 - om



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015

Data: 04/05/2015 - Ora: 16.39.48 Fine
 Visura n.: T244906 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di ANFO (Codice: A288)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 3187

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Sub.	Superficie (mq)		
1	9	3187	-	SEMINATIVO 2	00	75	Euro 0,14	FRAZIONAMENTO del 04/05/2005 n. 10280/1.1/2005 in atti dal 30/05/2005 (protocollo n. BS0102801)

Notifica: Partita

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 2/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3

DATI DERIVANTI DA (ISTRUMENTO/ATTO PUBBLICO del 30/09/2006 Volume n. 244 L/2007 in atti dal 09/01/2007 protocollo n. BS0004433) Reprensioni n.: 7.1060 Regione: BRUNELLI Sede: BRESCIA
 Registrazione: LU Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 8295 del 17/10/2008 DONAZIONI

Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali

N. 8 - DOC_3189 - om

Data: 04/05/2015 - Ora: 16.40.34 Fine
 Visura n. T245297 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015



Dati della richiesta Comune di ANFO (Codice: A288)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 3189

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Sub.	Superficie (mq)		
1	9	3189	-	PRATO 3	00 20		Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 04/05/2005 n. 102801.1/2005 in atti dal 30/05/2005 (protocollo n. BS0102801)

NOTIFICHE		Furtiva	
INTERESTATI			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 2/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/3

Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Fotografie esterne

N. 9 - accesso alla comunale



Fotografie esterne

N. 10 strada oggetto di servitù di passaggio



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

■ **Fotografie esterni**

N. 11 prato e bosco



■ **Fotografie esterni**

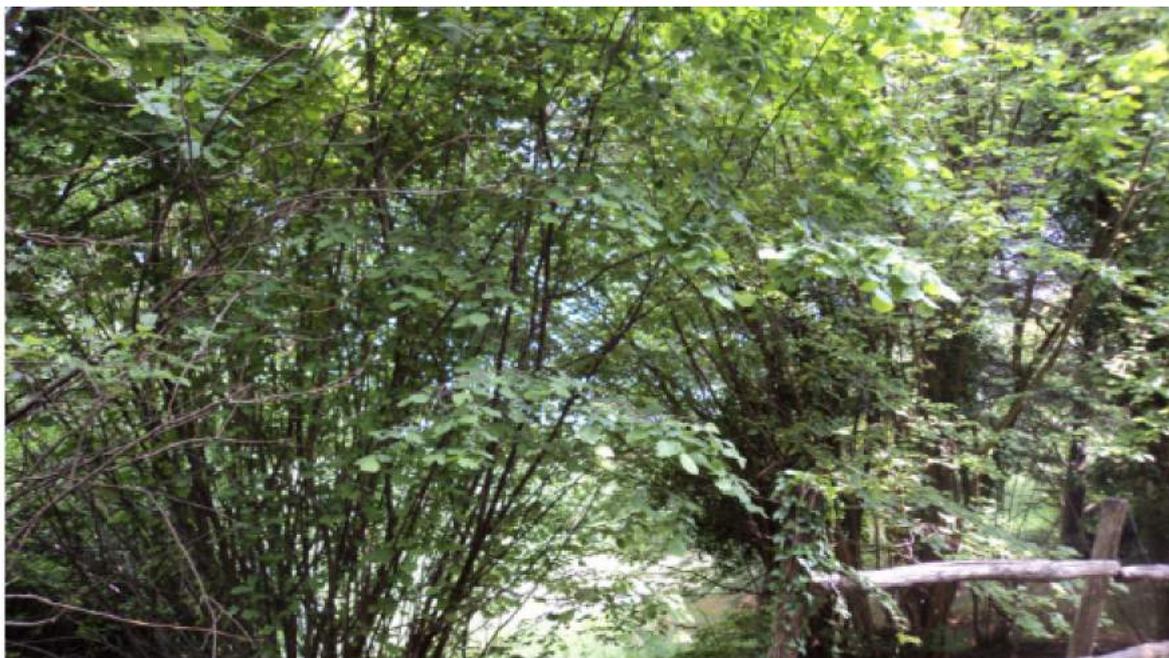
N. 12 scorcio del panorama



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

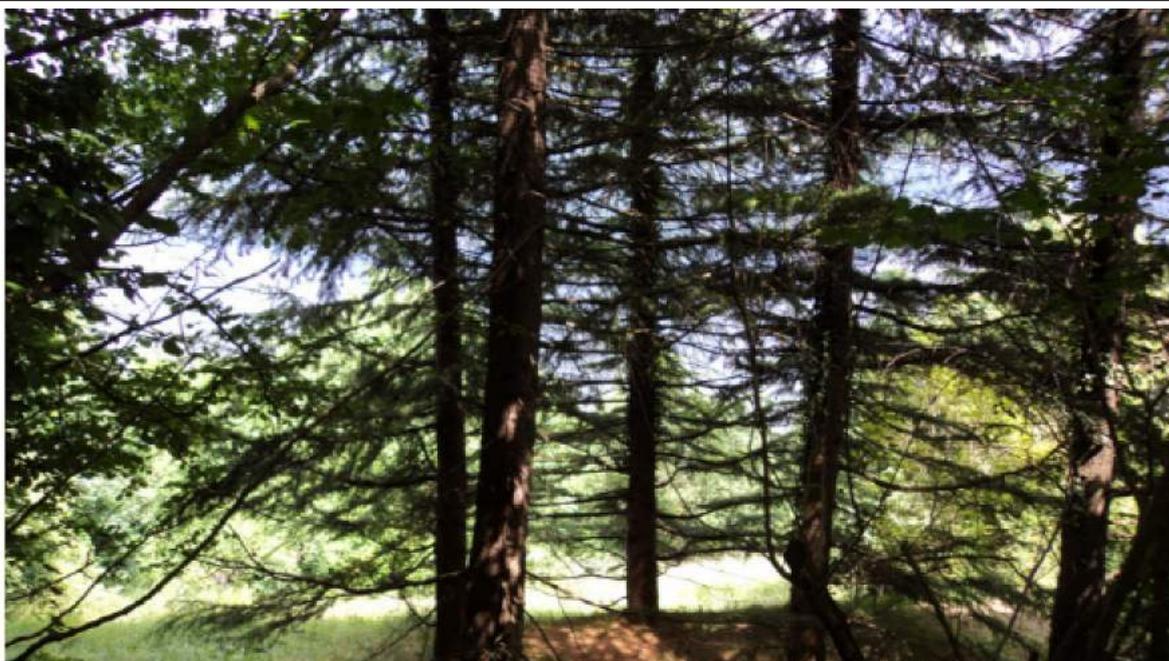
■ **Fotografie esterni**

N. 13 DSC01348



■ **Fotografie esterni**

N. 14 DSC01349



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di ANFO	Provincia di BS
--------------------------------------	------------------------

■ Terreni - Comune catastale di ANFO (A288)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	3183	Prato	3	22,16	19,69		95	33
2		9	3189	Prato	3	0,05	0,04			20
3		9	3186	Prato	3	0,15	0,13			65
4		9	531	Seminativo	2	5,42	3,16		17	50
5		9	3187	Seminativo	2	0,23	0,14			75
Totali						28,01	23,16	1	14	43

VALUTAZIONE

Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)

Il Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3 dell'immobile, classificato come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale sito in ANFO (BS), Via SANT`ANTONIO, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3 = [Stima monoparametrica]*1/3

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è venerdì 29/05/2015.

DUE DILIGENCE

Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/05/2015	<p>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</p> <p>D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;</p> <p>a) Si precisa che con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 320/LL.PP - L.E. 379 protocollo n. 21176 del 21 gennaio 1982 registrato a Brescia il 05 marzo 1982 al n. 2732 e trascritto a Salò il 25 marzo 1982 ai nn. 1188/959 è stato imposto sui mappali 532 e 531 servitù di elettrodotto permanente amovibile a favore dell'E.N.E.L. per l'impianto e l'esercizio della linea di distribuzione di energia elettrica con la posa di un sostegno e ml 118 di percorrenza di elettrodotto.</p> <p>b) sul mappale 3183 insiste una strada d'accesso all'abitazione di cui al mappale 533 non oggetto di pignoramento. L'edificio è in proprietà alle stesse ditte e con le stesse quote del terreno in analisi. Qualora il bene sarà aggiudicato si renderà necessaria la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 533.</p>	Conforme	0,00
12/05/2015	<p>Formalità che saranno cancellate</p> <p>Formalità, vincoli ed oneri, che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc: si confermano le dichiarazioni e certificazioni notarili del Dott. Luigi Zampaglione Notaio in Vestone: a partire dal ventennio gli immobili stessi risultano essere liberi da iscrizioni e trascrizioni fatta eccezione delle seguenti formalità accese presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia:</p> <p>GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>ISCRIZIONI IPOTECARIE:</p> <p>- Ipoteca iscritta a Salò in data 26 aprile 2004 ai nn.2764/545 per la complessiva somma di euro 4.000.000.00 (quattromilioni virgola zero zero) a favore del</p>	Conforme	0,00

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

"BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" ed a carico di "INIZIATIVE GHILEBA S.R.L." con sede in Gardone Val Trompia posta a garanzia di un finanziamento di euro 2.000.000,00 alla medesima società concesso con atto in data 26 marzo 2004 N. 17567/3896 di repertorio Notaio Santosuosso gravante gli immobili in TOSCOLANO MADERNO, nella loro originaria consistenza.

Hanno fatto seguito alla predetta iscrizione ipotecaria:

- atto di frazionamento in quota del giorno 8 agosto 2005 N. 25579 di repertorio Notaio Santosuosso annotato a Salò in data 08 maggio 2006 ai nn. 3318/569;

- atto di primo frazionamento del mutuo con rinuncia al ulteriori erogazioni del giorno 08 agosto 2005 N. 25579 di repertorio Notaio Santosuosso annotato a Salò in data 08 maggio 2006 ai nn.3320/571;

- atto di frazionamento in quota del 22 febbraio 2006 N. 28045 di repertorio Notaio Santosuosso annotato a Salò in data 15 giugno 2006 ai nn. 4514/797 in forza al quale gli immobili in TOSCOLANO MADERNO mappali 465 sub.21 e sub.41 costituiscono il lotto n. 1 (capitale euro 220.000,00 - ipoteca euro 440.000,00);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 01 marzo 2013 ai nn. 1248/188 per la complessiva somma di euro 400.00000 (quattrocentomila virgola zero zero) [iscritta in estensione alla formalità Iscritta a Brescia il 19 febbraio 2013 ai nn. 5911/820] a favore della "MEC - CARNI S.P.A." con sede in Marcaria ed a carico di GNUTTI ANDREINO gravante gli immobili posti in Comune di TOSCOLANO MADERNO e cui ai mappali 465 sub. 21 e sub. 41 in forza al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 20 dicembre 2011 N. 2118 di repertorio;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 01 marzo 2013 ai nn. 1249/189 per la complessiva somma di euro 400.00000 (quattrocentomila virgola zero zero) [in estensione alla formalità iscritta a Brescia il 19 febbraio 2013 ai nn.5920/822] a favore della "MEC - CARNI S.P.A." con sede in Marcaria ed a carico di GNUTTI ANDREINO gravante gli immobili posti in Comune di TOSCOLANO MADERNO e di cui ai mappali 465 sub.21 e sub.41 in forza al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 28 marzo 2012 N. 573 di repertorio;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 16 dicembre 2013 ai nn. 6982/1093 per la complessiva somma di euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." ed a carico di GNUTTI ANDREINO gravante immobili in ANFO ed in TOSCOLANO MADERNO in forza al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 30 novembre 2013 al n. 9423/2013 di repertorio.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 07 luglio 2014 ai nn. 3583/516 per la complessiva somma di euro 264.221.66 (duecentosessantaquattromiladuecentoventuno virgola sessantasei) a favore di "INTESA SAN PAOLO S.P.A." ed a carico di GNUTTI ANDREINO gravante immobili in ANFO ed in TOSCOLANO MADERNO a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 26 giugno

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	<p>2014 N. 11818/2014 di repertorio del Tribunale di Brescia;</p> <p>- verbale di pignoramento immobili trascritto a Salò in data 16 febbraio 2015 ai nn. 848/607 a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." ed a carico di GNUTTI ANDREINO gravante immobili in ANFO ed in TOSCOLANO MADERNO.</p> <p>- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 19 febbraio 2015 ai nn. 914/116 per la complessiva somma di euro 130.000.00 (centotrentamila virgola zero zero) a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." ed a carico di GNUTTI ANDREINO ANGELO gravante sugli immobili in ANFO e in TOSCOLANO MADERNO a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 05 dicembre 2014 N. 10954/2014 di repertorio;</p> <p>- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 19 marzo 2015 ai nn. 1509/206 per la complessiva somma di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." ed a carico di GNUTTI ANDREINO ANGELO gravante immobili in ANFO e in TOSCOLANO MADERNO a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 20 febbraio 2015 N. 832/2015 di repertorio.</p>		
12/05/2015	Stato di possesso del bene	Conforme	0,00
	C) Stato di possesso		
	L'immobile risulta in possesso dell'Esecutato e dei famigliari anche comproprietari.		
12/05/2015	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, i confini, la forma risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Terreno agricolo - ANFO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati
Descrizione	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia: Anno 2014 - Semestre 2 Terreno Agricolo PRATO MIN € 25.000/Ha (€ 2,50/mq)
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	1,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Borsino immobiliare
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari
Data	-
Valore €/m²	2,50 €

■ Terreno agricolo - ANFO (BS) - Comparabile B

Tipo di dato	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati
Descrizione	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia: Anno 2014 - Semestre 2 Terreno Agricolo PRATO MAX € 37.000/Ha (€ 3,70/mq)
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	1,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Borsino immobiliare
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari
Data	-
Valore €/m²	3,70 €

MONOPARAMETRICA

Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)

■ Stima monoparametrica

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	2,50	3,70		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	1,0	1,0		11.443,0

■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	2,50	1,00	2,50
Comparabile B	3,70	1,00	3,70
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	6,20	2,00	3,10

La Stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (3,10 €/m²) per la superficie commerciale (11.443,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 35.473,30 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)

■ **Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3**

Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3	[Stima monoparametrica]*1/3	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	35.473,30

In conclusione il Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3 dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$35.473,30 * 1/3 = 11.825,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro undicimilaottocentoventicinque

STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

PROFILO IMMOBILIARE
Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc -
25070 - ANFO (BS)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 7 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Il Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3 dell'immobile, classificato come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale sito in ANFO (BS), Via SANT`ANTONIO, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3 = [Stima Immobile]*0,0050*100*2/3

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 29/05/2015.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Terreno agricolo - ANFO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Valutazione come precedentemente determinato
Descrizione	Valore come definito alla precedente stima.
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	11.443,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
	35.475,00 €

MONOPARAMETRICA

Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)

■ Stima Immobile

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	35.475,00			-
Superficie commerciale (SUP) m ²	11.443,0			11.443,0

■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	35.475,00	11.443,00	3,10
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	35.475,00	11.443,00	3,10

La Stima Immobile è posta pari al prodotto del prezzo medio (3,10 €/m²) per la superficie commerciale (11.443,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 35.475,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)

Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3

Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3	[Stima Immobiliare]*0,0050*100*2/3	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Immobiliare	Monoparametrica	35.475,00

In conclusione il Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3 dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
 $35.475,00 * 0,0050 * 100 * 2/3 = 11.825,00 \text{ €}$
 Diconsi Euro undicimilaottocentoventicinque

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 10 - proprietà in Anfo

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale sito in Via SANT`ANTONIO, snc ANFO (BS) il Valore di mercato del solo terreno per quota di 1/3 alla data di stima del 29/05/2015 è pari a 11.825,00 € per 11.443,0 m ² pari a 1,03 €/m ²	 11.825,00
2	Per l'immobile classificato come Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale sito in Via SANT`ANTONIO, snc ANFO (BS) il Valore fiscale dell'usufrutto parziale di 2/3 alla data di stima del 29/05/2015 è pari a 11.825,00 € per 11.443,0 m ² pari a 1,03 €/m ²	 11.825,00
Totale		23.650,00

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

- lotto 10 terreno in Anfo

Dalla stima di cui sopra, si ritiene che gli immobili oggetto di valutazione abbiano un valore INTERO in libero mercato di € 35.475,00

Si ritiene che gli immobili oggetto di valutazione abbiano un valore di vendita forzata QUOTA PIGNORATA in libero mercato (valore base d'asta) di € 23.650,00 così ripartito:

- per quota di 1/3 di piena proprietà € 11.825,00
- per quota di 2/3 di usufrutto € 11.825,00

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEI BENI A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- a) in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento in contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- b) trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in breve lasso di tempo, non c'è contrattazione, mentre nel mercato libero la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- c) l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore, soprattutto nel caso in cui sia stato impossibile il sopralluogo;
- d) l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo di tempo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- e) l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte nella perizia e senza poter visionare l'unità immobiliare, rendendolo di fatto più cauto nel formulare l'offerta;
- f) l'imposta pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti noti catastali che, come in questo caso, risulta molto inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;
- g) l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia agli Esecutati (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- h) per l'eventuale ripetersi di aste deserte il G.E. potrebbe richiedere una nuova valutazione dei beni (aumento delle spese);
- i) l'acquirente dovrà accollarsi oneri e spese di ripristino;

Con tutto ciò premesso e considerato si ritiene che gli immobili abbiano un valore a base d'asta INTERO in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) di € 31.800,00

Si ritiene che gli immobili oggetto di valutazione abbiano un valore di vendita forzata QUOTA PIGNORATA in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) di € 21.200,00 così ripartito:

- per quota di 1/3 di piena proprietà € 10.600,00
- per quota di 2/3 di usufrutto € 10.600,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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 il Valutatore dichiara che:

- 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.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

- 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

BIBLIOGRAFIA

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti - Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Atto notaio Mario Brunelli del 30/09/2003 n. 71060/20540	x	x	✓
2	Estratto di matrimonio	x	x	✓
3	Certificato di Destinazione Urbanistica terreni in Anfo	x	x	✓

FIRME

Enzo Emilio GERELLI

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 2201

Iscritto all'Albo dei dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 97

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotto proprietà in Anfo	
Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)	
Scheda immobile	7
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Consistenza catastale	26
Valutazione	27
Due diligence	27
Comparabili	30
Monoparametrica	31
Risultati della valutazione	32
Terreno inedificabile soggetto a tutela ambientale Via SANT`ANTONIO, snc - 25070 - ANFO (BS)	
Profilo immobiliare	33
Valutazione	34
Comparabili	34
Monoparametrica	34
Risultati della valutazione	36
Quadro riassuntivo	36
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	37
Elenco documenti	38
Firme	38