

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 344/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

### 1. Anagrafica

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

Rappresentati dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima:

Esperto incaricato:

**Dott. Arch. Maria Angela Bocchi**

Via Vezzoli Cav. Luigi, 14 – Pontoglio (Bs)

C.f. BCC MNG 57T52 G264L

Tel e Fax 030-737353

Email arch.bocchi@pec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731



Timbro e firma

## 2. Date

|   |            |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto:                                    | 13-09-2022 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 19-09-2022 |
| Data entro cui presentare il rapporto di valutazione    | 16-12-2022 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 17-01-2023 |

## 3. Indice

### PARTE PRIMA

|     |                                |        |
|-----|--------------------------------|--------|
| 1.1 | Identificazione dei lotti_____ | pag. 4 |
|-----|--------------------------------|--------|

### PARTE SECONDA

|     |                               |        |
|-----|-------------------------------|--------|
| 2.0 | Identificazione del bene_____ | pag. 8 |
|-----|-------------------------------|--------|

#### 2 Descrizione dei lotti

|   |  |         |
|---|--|---------|
| • | Lotto n° 1 CORPO A mapp. 608 sub. 3_____                               | pag. 11 |
|   | 2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile_____                      | pag. 12 |
|   | 2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione_____   | pag. 13 |
|   | 2.1.3 Audit documentale e Due Diligence_____                           | pag. 19 |
|   | 2.1.4 Legittimità edilizio - urbanistica_____                          | pag. 20 |
|   | 2.1.5 Rispondenza catastale_____                                       | pag. 21 |
| • | Lotto n° 1 CORPO B mapp. 608 sub. 4_____                               | pag. 23 |
|   | 2.1.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile_____                    | pag. 24 |
|   | 2.1.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione_____ | pag. 25 |
|   | 2.1.2.3 Audit documentale e Due Diligence_____                         | pag. 31 |
|   | 2.1.2.4 Legittimità edilizio - urbanistica_____                        | pag. 32 |
|   | 2.1.2.5 Rispondenza catastale_____                                     | pag. 33 |

- Lotto n°2 mapp. 96 \_\_\_\_\_ pag. 35
  - 2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile \_\_\_\_\_ pag. 36
  - 2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione \_\_\_\_\_ pag. 37
  - 2.2.3 Audit documentale e Due Diligence \_\_\_\_\_ pag. 39
  - 2.2.4 Legittimità edilizio - urbanistica \_\_\_\_\_ pag. 40
  - 2.2.5 Rispondenza catastale \_\_\_\_\_ pag. 41
  
- Lotto n° 3 mapp. 52 \_\_\_\_\_ pag. 43
  - 2.3.1 Caratteristiche generali dell'immobile \_\_\_\_\_ pag. 44
  - 2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione \_\_\_\_\_ pag. 45
  - 2.3.3 Audit documentale e Due Diligence \_\_\_\_\_ pag. 47
  - 2.3.4 Legittimità edilizio - urbanistica \_\_\_\_\_ pag. 48
  - 2.3.5 Rispondenza catastale \_\_\_\_\_ pag. 49

### **PARTE TERZA**

- 3.0 Verifica della titolarità \_\_\_\_\_ pag. 51
- 4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente \_\_\_\_\_ pag. 64
- 4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente \_\_\_\_\_ pag. 66
- 5 Analisi estimativa \_\_\_\_\_ pag. 69
- 5.1 Riepilogo dei valori di stima \_\_\_\_\_ pag. 72
- 6 Fasi - accertamenti e date delle indagini \_\_\_\_\_ pag. 75
- 7 Dichiarazione di rispondenza \_\_\_\_\_ pag. 76
- 8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione \_\_\_\_\_ pag. 77

## 1.1 Identificazione dei lotti

**NOTA:** Attesa la considerevole estensione del compendio immobiliare staggito, si ritiene opportuno frazionare la proprietà in 3 lotti, al fine di suscitare maggiore interesse negli eventuali acquirenti in sede di vendita. Sarà però necessario, in tal caso, provvedere ad un frazionamento.

### LOTTO NR. 1 CORPO A

**Descrizione sintetica:** Villa mq. 472  
**Ubicazione:** Comune di Orzinuovi – Via Pietro Bembo n. 59  
**Identificativi catastali:** Foglio 43 particella 608 sub. 3 Categoria A/8 Rendita € 2.672,66  
**Quota di proprietà:** 1/1  
**Diritto di proprietà:** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Divisibilità dell'immobile:** NO  
**Più probabile valore in libero mercato:** € 661.000,00  
**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € 608.120,00

#### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :**

*Immobile con grado di commerciabilità medio, il segmento di mercato non possiede dinamicità, ma essendo in un contesto circondato dal verde con ottimi gradi di finitura, potrebbe suscitare interesse.*

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  NO vedi pagina 20  
Conformità catastale  NO vedi pagina 22  
Conformità titolarità  SI'

#### **Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  SI' vedi pagina 16  
Spese condominiali arretrate  NO  
Servitù, vincoli, oneri, gravami  SI' vedi pagina 51  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  SI' vedi pagina 19

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  SI' vedi pagina 52  
Condizioni limitative  SI' vedi pagina 52

## **LOTTO NR. 1 CORPO B**

|  |  |
|--|--|
| <b>Descrizione sintetica:</b>  | Villa mq. 214  |
| <b>Ubicazione:</b>   | Comune di Orzinuovi – Via Pietro Bembo n. 59                     |
| <b>Identificativi catastali:</b>   | Foglio 43 particella 608 sub. 4 Categoria A/8 Rendita € 1.032,91 |
| <b>Quota di proprietà:</b>   | 1/1  |
| <b>Diritto di proprietà:</b>   | piena proprietà per la quota di 1/1                              |
| <b>Divisibilità dell'immobile:</b>   | NO   |
| <b>Più probabile valore in libero mercato:</b>   | € 299.300,00   |
| <b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</b> | € 275.356,00   |

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :**

*Immobilie con grado di commerciabilità medio, il segmento di mercato non possiede dinamicità, ma essendo in un contesto circondato dal verde con ottimi gradi di finitura, potrebbe suscitare interesse.*

### **Audit documentale e Due Diligence**

|                       |                              |                |
|-----------------------|------------------------------|----------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> NO  | vedi pagina 32 |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> NO  | vedi pagina 34 |
| Conformità titolarità | <input type="checkbox"/> SI' |                |

### **Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

|  |                              |                |
|--|------------------------------|----------------|
| Immobilie occupate                             | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 27 |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> NO  |                |
| Servitù, vincoli, oneri, gravami               | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 59 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 31 |

### **Limitazioni**

|                       |                              |                |
|-----------------------|------------------------------|----------------|
| Assunzioni limitative | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 54 |
| Condizioni limitative | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 54 |

## **LOTTO NR. 2**

**Descrizione sintetica:** Deposito agricolo  
**Ubicazione:** Comune di Orzinuovi – Via Tombotto  
**Identificativi catastali:** Foglio 41 particella 96 Categoria D/10 Rendita € 5.738,00  
**Quota di proprietà:** 1/1  
**Diritto di proprietà:** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Divisibilità dell'immobile:** NO

**Più probabile valore in libero mercato:** € **871.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **801.320,00**

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :**

*Immobilie con grado di commerciabilità buono, il segmento di mercato a cui gli immobili appartengono non possiede al momento dinamicità, ma essendo in un contesto agricolo, circondato da altri capannoni agricoli potrebbe suscitare interesse.*

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  SI'  
Conformità catastale  SI'  
Conformità titolarità  SI'

### **Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

Immobilie occupate  SI' vedi pagina 37  
Servitù, vincoli, oneri, gravami  SI' vedi pagina 55  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  SI' vedi pagina 39

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  SI' vedi pagina 57  
Condizioni limitative  SI' vedi pagina 58

### **LOTTO NR. 3**

|  |  |
|--|--|
| <b>Descrizione sintetica:</b>  | Terreno agricolo   |
| <b>Ubicazione:</b>   | Comune di Orzinuovi  |
| <b>Identificativi catastali:</b>   | Foglio 40 par. 52 Seminativo irriguo, Classe 1 - Ha.0.87.00<br>Reddito dominicale € 83,12 - Reddito agrario. € 94,36 |
| <b>Quota di proprietà:</b>   | 1/1  |
| <b>Diritto di proprietà:</b>   | piena proprietà per la quota di 1/1  |
| <b>Divisibilità dell'immobile:</b>   | NO   |
| <b>Più probabile valore in libero mercato:</b>   | € 66.900,00  |
| <b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</b> | € 61.548,00  |

#### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :**

*Immobile con grado di commerciabilità buono, il mercato non possiede al momento dinamicità, ma essendo di medie dimensioni e avendo forma regolare pianeggiante, all'interno di un contesto agricolo, circondato da altri fondi, potrebbe suscitare interesse.*

#### **Audit documentale e Due Diligence**

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> SI' |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> SI' |
| Conformità titolarità | <input type="checkbox"/> SI' |

#### **Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

|  |                              |                |
|--|------------------------------|----------------|
| Immobile occupato                              | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 45 |
| Servitù, vincoli, oneri, gravami               | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 59 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 47 |

#### **Limitazioni**

|                       |                              |                |
|-----------------------|------------------------------|----------------|
| Assunzioni limitative | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 60 |
| Condizioni limitative | <input type="checkbox"/> SI' | vedi pagina 61 |

## **2.0 Identificazione del bene**

Come meglio precisato in seguito, l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la valutazione di più edifici ubicati nel comune di Orzinuovi in provincia di Brescia, con varie destinazioni d'uso, ossia: residenza nella frazione di Coniolo, deposito attrezzi agricoli e terreno agricolo nella frazione di Ovanengo.

Il territorio si estende su un'area interamente pianeggiante della Bassa Bresciana occidentale, a sud della città di Brescia. Il paesaggio è di tipo agricolo caratterizzato da campi medio grandi, da cascine e complessi agricoli che si alternano ai borghi ed ai centri abitati. Nelle vicinanze c'è la A21.

**LOCALIZZAZIONE:** Come meglio precisato in seguito, l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la valutazione di **due unità immobiliari** in zona rurale. Il compendio immobiliare è situato nella periferia SUD-OVEST del Comune di Orzinuovi, in provincia di Brescia, nella frazione di **Coniolo** a poche centinaia di metri dall'agglomerato omonimo.

Dal centro della città di Orzinuovi dista circa 8 Km.

Il **deposito** per attrezzi ad uso agricolo, così come il terreno agricolo sono allocati nella frazione di Ovanengo. Dal centro della città di Orzinuovi dista circa 5 Km.

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Su una superficie di circa 6.600 mq, si sviluppano 3 edifici ad uso residenziale, di cui 2 oggetto della presente relazione, entrambi a due piani fuori terra. Le due unità insistono su un unico lotto ben identificato e provvisto di recinzione. L'accesso carraio e pedonale avviene da un ingresso principale attraverso il viale centrale che conduce direttamente al giardino interno, ove si sviluppano le due residenze staggite, la principale frontalmente e la secondaria in lato Sud, oltre ad una terza residenza non staggita in lato Est.

Il deposito per attrezzi ad uso agricolo, di forma rettangolare, è realizzato con struttura verticale ed orizzontale di elementi prefabbricati. Sviluppa in pianta una superficie di circa 2.125 mq., è realizzato su un lotto la cui superficie è di 4.800,00 mq. Dal centro della città di Orzinuovi dista circa 5 Km.

Il terreno ad uso agricolo, di natura seminativo irriguo, occupa una superficie di circa 8.700 mq., è allocato nella frazione di Ovanengo.

**NOTA:** Come già esplicitato nella "Identificazione dei lotti", attesa la considerevole estensione del compendio immobiliare staggito relativo alle due unità immobiliari Lotto 1, si ritiene opportuno frazionare la proprietà in 3 lotti, al fine di suscitare maggiore interesse negli eventuali acquirenti in sede di vendita. Sarà però necessario, in tal caso, provvedere ad un frazionamento.

Per facilità di lettura, i corpi di fabbrica le cui unità immobiliari sono oggetto della presente esecuzione vengono identificati con le lettere **A** e **B**.

Si rimanda agli allegati per una esplicitazione grafica e per la relativa documentazione.



**LOTTO 1**



**Mappa geografica**



**LOTTO 2**



**LOTTO 3**



**Mapa geografica**  
www. Bingmaps.com

## 2 Descrizione dei lotti

### **CORPO A**

#### **2.1 LOTTO NR. 1**

#### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

##### **Localizzazione**

**Provincia:** Brescia  
**Comune:** Orzinuovi  
**Via:** Pietro Bembo  
**Civico:** 59  
**Zona:** Extra Urbana



**Mappa geografica**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | Residenziale                       |
| <b>Tipologia immobiliare</b>                  | Fabbricato nuovo                   |
| <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | Fabbricato a due piani fuori terra |
| <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>   | Villa                              |

## 2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare staggita, indicata con la lettera **A**, è a due piani fuori terra.

L'accesso carraio e pedonale avviene tramite un'entrata direttamente da Via Pietro Bembo, mediante un viale carrabile con pietrisco ed un cancello ad apertura automatica, l'unità staggita è al termine di detto viale.

|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : Presumibilmente in cemento armato             |
| <input type="checkbox"/> Solai                    | : In laterocemento                              |
| <input type="checkbox"/> Copertura                | : In coppi                                      |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : Blocchi di laterizio portante                 |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati                                  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni          | : Griglie in legno verniciato                   |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni          | : Legno verniciato                              |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Parquet, marmo e piastrelle gres porcellanato |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : Autonomo                                      |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : Presente                                      |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas             | : Assente                                       |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : Presente                                      |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti           | : Assenti                                       |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : Assente                                       |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili        | : Assenti                                       |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne         | : Intonaco colorato in Bio calce                |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani          | : 2   |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica        | : Non desumibile                                |

**Dimensione** Grande

### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente Privato

Lato venditore Privato

Vendita giudiziaria

### Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

### Fase del mercato immobiliare

ContraZIONE

## **2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita**

L'edificio è un immobile residenziale, la cui costruzione è avvenuta intorno alla fine del 2009.

Si tratta di una villa, curata nei minimi dettagli costruttivi.

L'edificio rappresenta un immobile di particolare gusto estetico dal punto di vista architettonico, e possiede caratteristiche intrinseche che offrono un buon livello di comfort abitativo. Si tratta di una costruzione che, pur manifestando la contemporaneità della sua architettura, rispetta tuttavia i canoni tradizionali, sia nelle linee architettoniche, come nell'uso di materiali tradizionali.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è utilizzata dall'esecutata e dal figlio come residenza. L'accesso all'unità avviene al termine del viale d'entrata delimitato dal giardino. L'unità staggita, è così costituita:

- **PIANO TERRA:** sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN) totale di 241,40 mq, l'accesso avviene dal portico in lato SUD, che ha due colonne in marmo Botticino, dal quale si accede all'atrio d'ingresso, la cui entrata è protetta da un portoncino in legno blindato e da una porta di entrata anch'essa in legno verniciato con specchiatura in vetro, l'atrio è pavimentato con marmo Botticino posato in diagonale e tozzetti rettangolari interni in marmo Emperador di colore marrone, è incorniciato sui quattro lati esterni con la stessa tipologia di marmo;

in lato ovest c'è un locale predisposto per uso ascensore, allo stato attuale utilizzato come ripostiglio, a seguire un piccolo disimpegno che dà l'accesso ad un bagno fornito di WC, bidet e lavabo, sul lato destro c'è un altro ripostiglio utilizzato come guardaroba, oltre alla scala che conduce al piano primo; proseguendo ci si immette in un ampio disimpegno che frontalmente dà l'accesso ad un grande locale adibito a zona giorno, che sviluppa in pianta una superficie di circa 50 mq., il locale è molto luminoso avendo tre grandi affacci verso l'ampio portico a nord, c'è un grande camino con finiture in marmo, il pavimento riprende lo stesso disegno dell'atrio d'ingresso, con una cornice in marmo Emperador di colore marrone, internamente marmo bianco Botticino posato in diagonale e tozzetti in marmo Emperador;

a sinistra è disposta la sala da pranzo, che sviluppa in pianta una superficie di circa 35 mq., raggiungibile direttamente dal soggiorno e dal grande disimpegno, che ha due affacci sul portico in lato sud, da cui si può uscire in giardino, anche in questa stanza c'è un grande camino con finiture in marmo, il pavimento riprende lo stesso disegno delle precedenti stanza ma la cornice è in marmo color giallo paglierino, internamente il marmo è Botticino posato in diagonale;

una grande apertura conduce alla cucina in open space, che ha due affacci in lato nord oltre ad una porta finestra che conduce al portico, il pavimento della cucina corrisponde quello della sala da pranzo;



dalla cucina si accede ad un altro locale utilizzato come dispensa/cottura, il pavimento è costituito da mattonelle in monocottura lucida colore chiaro posate in diagonale, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2 metri circa, con mattonelle in monocottura colore chiaro, ed un altro ulteriore locale adibito a lavanderia, locale caldaia e dispensa. In questo ultimo locale c'è un evidente segno di umidità derivante con molta probabilità dalla copertura;

completa il piano terra, ad est del soggiorno e del disimpegno, lo studio che attraverso una grande apertura conduce ad un locale adibito a soggiorno in lato nord, i due ambienti sviluppano in pianta una superficie totale di circa 50 mq., gli ambienti sono molto luminosi grazie a due grandi affacci sul portico in lato sud da cui si può uscire in giardino, ed altre due grandi aperture in lato nord, dal quale è possibile raggiungere il grande portico, il pavimento è in parquet posato con schema a spina traversa; a fianco dello studio e del soggiorno, si trova un'altra stanza adibita a ripostiglio, che ha l'accesso verso l'esterno in lato est tramite una grande porta finestra, la cui griglia esterna è completamente danneggiata, a protezione c'è un telo in plastica pesante, il pavimento è in parquet posato con schema a spina traversa, da questo locale si accede ad un altro locale adibito a bagno di servizio con w.c. e bidet, protetto da una grata in ferro battuto, il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura smaltate, imitazione marmo rosa, così come le pareti.

L'abitazione è circondata da un marciapiede la cui pavimentazione è costituita da una palladiana di marmo Botticino burattato con delle cornici di marmo rosa formate da tozzetti quadrati, medesima pavimentazione si trova anche nel lastrico solare a nord prospiciente il portico; il portico dell'entrata, così come i due prospicienti il lato sud e il portico in lato nord, sono pavimentati con marmo burattato di due colori alternati, precisamente bianco e giallo paglierino, di forma quadrata di dimensioni 10x10 cm. posati in diagonale a scacchiera. L'altezza del piano è di cm. 300.

Le aperture verso l'esterno, hanno le cornici in cemento ed i davanzali in marmo Botticino. Le aperture della dispensa e dei due bagni di servizio hanno la protezione con barriera in ferro battuto.

La distribuzione interna dei locali consente la privacy degli utilizzatori, che convivono nella casa; al piano terra tutti i locali sono accessibili direttamente dall'esterno, alcuni da più lati.

L'intera abitazione gode di un ottimo soleggiamento, con i portici esposti verso sud, verso in lato nord è stato realizzato un pergolato in metallo, allo stato attuale c'è la sola struttura senza copertura.

- **PIANO PRIMO:** la parte abitativa termina al primo piano, sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN) totale di 130,92 mq, a cui si accede mediante una spaziosa scala, realizzata in muratura e pavimentata con marmo Botticino, i gradini sono modellati con toro, a protezione è installata una barriera in ferro battuto, all'arrivo si trova un grande disimpegno il cui pavimento è marmo Botticino, l'accesso al balcone, che funge da copertura del portico di entrata in lato sud, è costituito da una porta finestra protetta con persiane in legno verniciato, che necessitano di essere riparate;

il balcone che funge da copertura al portico d'entrata del piano terra, ha dei pilastri in muratura rivestiti con marmo, ai quali è collegata una barriera in ferro battuto, la cui altezza è di circa cm. 110;

all'arrivo al piano, frontalmente c'è un locale predisposto per uso ascensore, allo stato attuale utilizzato come ripostiglio, proseguendo a destra tramite un ampio gradino rivestito in marmo, si trova il grande disimpegno del reparto notte con quattro camere in totale, sul lato destro la prima camera di mq. 21,70 alla quale non si è potuto accedere durante il sopralluogo, ha affacci verso est,

la seconda in testata al disimpegno di mq. 22,96 ha l'affaccio attraverso una porta finestra, protetta da barriera in ferro battuto in lato nord, così come la terza camera con l'accesso frontale al disimpegno di mq. 22,96; sul lato sinistro c'è una quarta camera adibita a guardaroba di mq. 13,89 con un affaccio tramite una finestra in lato ovest;

tutte le camere ed il disimpegno del piano sono pavimentate con parquet posato con schema a spina traversa;

infine un unico grande bagno a servizio del piano, pavimentato in marmo Botticino, fornito di WC, bidet ed una doccia, due lavabi ricavati da un unico blocco di marmo Botticino, ed una vasca, anche quest'ultima ricavati da un unico blocco di marmo Botticino, così come la doccia, il WC ed il bidet di tipo sospeso, sono in ceramica bianca. Le pareti del bagno hanno la finitura con stucco veneziano.

Tutte le finiture interne dell'unità abitativa sono di ottima qualità.

Gli infissi interni e le porte delle stanze sono in legno verniciato, di buona fattura.

L'intonaco interno, in alcuni punti evidenzia segni di ammaloramento dovuti ad umidità, è tinteggiato con colori chiaro. La totalità dei battiscopa dell'abitazione è in marmo Botticino.

Gli infissi esterni, sono tutti in legno verniciato ed il sistema di oscuramento è realizzato con persiane, anch'esse di legno verniciato che però presentano evidenti segni di degrado, dovuti all'umidità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento, oltre alla predisposizione dell'impianto di condizionamento al piano terra, presente anche nel locale soggiorno e sala da pranzo.

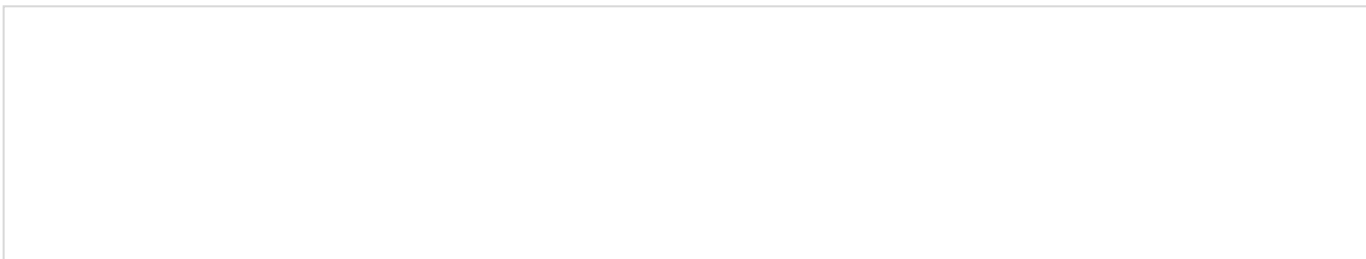
L'esterno è realizzato con intonaco e successiva rasatura rugosa, e tinteggiatura acquarellata color magnolia nella parte inferiore, e color tortora nella parte superiore, i piani sono otticamente separati da modanature in cemento, riprese in misura più importante sotto le gronde del piano. I canali e pluviali, sono in rame.

La base del piano terra è circondata da una cornice in cemento la cui altezza è di circa 35 cm., con sottostante battiscopa in marmo Botticino, che presenta però evidenti segni di umidità di risalita.

Le aperture verso l'esterno hanno le cornici ed i davanzali in cemento, inclusi i portoncini di ingresso e le porte finestre con cornici in stile classico.

Il piano terra non ha protezioni, fatta eccezione per la porta d'entrata e le quattro finestre della dispensa, del bagno di servizio, del ripostiglio e del bagno in lato sud, che sono protette da grate in ferro battuto.

Tutte le aperture, intese come finestre e porte finestre, installate solo al primo piano, sono protette da persiane in legno verniciato, delle quali la quasi totalità è ammalorata.



Per una migliore definizione dello spazio distributivo interno, si rimanda all'allegato delle planimetrie catastali dell'unità negli allegati.

#### Identificazione catastale

- Comune Censuario Orzinuovi
- Tipologia Catasto Fabbricati
- Identificativo Sezione NCT  
Particella 608  
**Subalterno 3**  
Foglio 43  
Categoria A/8 Classe 3, vani 15  
Rendita € 2.672,66

| <b>Particella 608 Subalterno 3</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Confini</b>                     |   |
| Nord                               | Canale irrigazione Particella 370 - 439 - 440 - 371 |
| Est                                | Canale irrigazione Particella 420                   |
| Sud                                | Canale irrigazione - Strada P. 1                    |
| Ovest                              | Particella 416                                      |

#### Consistenza:

- Rilievo delle superfici Interno ed Esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 10/10/2022
- Criterio di misurazione** SIN - Superficie Interna Netta



**PIANO TERRA**

**Calcolo superfici di proprietà**

|                               |               |                      |                                      |
|-------------------------------|---------------|----------------------|--------------------------------------|
| Superficie principale         | 241,40        | m <sup>2</sup>       |                                      |
| Area esterna                  | 78,00         | m <sup>2</sup>       | (Indice mercantile 2%) * <b>Nota</b> |
| Portici                       | <u>20,24</u>  | <u>m<sup>2</sup></u> | (Indice mercantile 35%)              |
| <b>Superficie commerciale</b> | <b>339,64</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |                                      |

**PIANO PRIMO**

**Calcolo superfici di proprietà**

|                               |               |                      |                         |
|-------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| Superficie principale         | 130,92        | m <sup>2</sup>       |                         |
| Balcone                       | <u>1,68</u>   | <u>m<sup>2</sup></u> | (Indice mercantile 35%) |
| <b>Superficie commerciale</b> | <b>132,60</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |                         |

\* **Nota: Eventuale dopo frazionamento**

**Caratteristiche qualitative**

|                       |                     |         |             |
|-----------------------|---------------------|---------|-------------|
| Livello di piano      | <b>PIANO TERRA</b>  |         |             |
| N. servizi            | 2 WC, Bidet, Lavabo | Vetustà | ca. 12 anni |
| Stato di manutenzione | Ottimo              |         |             |

**Impianti in dotazione**

|               |               |                     |             |
|---------------|---------------|---------------------|-------------|
| Riscaldamento | Presente      | Vetustà             | ca. 12 anni |
|               | Tipologia     | Autonomo            |             |
|               | Alimentazione | Gas propano liquido |             |
| Elettrico     | Presente      | Vetustà             | ca. 12 anni |
| Idraulico     | Presente      | Vetustà             | ca. 12 anni |
| Antifurto     | Assente       |                     |             |

**Caratteristiche qualitative**


|                       |   |         |            |
|-----------------------|---|---------|------------|
| Livello di piano      | <b>PIANO PRIMO</b>                        |         |            |
| N. servizi            | 1 WC, Bidet, Doccia, Vasca, Doppio Lavabo | Vetustà | ca. 9 anni |
| Stato di manutenzione | Ottimo                                    |         |            |

**Impianti in dotazione**

|               |               |                     |             |
|---------------|---------------|---------------------|-------------|
| Riscaldamento | Presente      | Vetustà             | ca. 12 anni |
|               | Tipologia     | Autonomo            |             |
|               | Alimentazione | Gas propano liquido |             |

|   |                |         |             |
|---|----------------|---------|-------------|
| Elettrico                                   | Presente       | Vetustà | ca. 12 anni |
| Idraulico                                   | Presente       | Vetustà | ca. 12 anni |
| <b>Manutenzione fabbricato</b>              | Buono          |         |             |
| <b>Finiture dell'immobile</b>               | Massimo        |         |             |
| <b>Classe energetica</b>                    | Non desumibile |         |             |
| <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | Massimo        |         |             |
| <b>Luminosità dell'immobile</b>             | Massimo        |         |             |
| <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | Medio          |         |             |
| <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | Massimo        |         |             |

**Calcolo superfici di proprietà**

|  |                      |                             |  |
|--|----------------------|-----------------------------|--|
| Superficie principale                            | 372,32               | m <sup>2</sup>              |  |
| Balcone  | 1,68                 | m <sup>2</sup>              | (Indice mercantile 35%)  |
| Portici  | 20,24                | m <sup>2</sup>              | (Indice mercantile 35%)  |
| Area esterna                                     | <u>78,00</u>         | m <sup>2</sup>              | (Indice mercantile 2%) * <b>Nota</b>   |
| <b><u>Superficie commerciale complessiva</u></b> | <b><u>472,24</u></b> | <b><u>m<sup>2</sup></u></b> |  |

\* **Nota: Eventuale dopo frazionamento**

### 2.1.3 Audit documentale e Due Diligence

**mapp 608, sub 3, Fg. 43, Sez. NCT, Comune di Orzinuovi**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 2007 e fine lavori 2010)

**Anno di realizzazione** Tra il 2007 ed il 2010

**Titoli autorizzativi esaminati**

P.d.C. - 68 - 2007: Nuova costruzione di abitazione e depositi agricoli

P.d.C. - 30 - 2009: Variante al P.d.C. 203/2007 e 68/2007

Atto di vincolo alla non edificabilità: 29/01/2007

Atto di vincolo alla non edificabilità: 09/05/2007

Atto di vincolo alla non edificabilità: 13/08/2009

Richiesta Certificato Agibilità: 11/06/2010

Certificato Agibilità: Assente

Certificato regolare esecuzione: 11/06/2010

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Orzinuovi

Data verifica urbanistica: 28/10/2022

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT Vigente

Zona di PGT **SISTEMA EXTRAURBANO** Ambiti "E" Agricoli destinati all'agricoltura AGR P – Agricola produttiva N.T.A. Art. 64, 64.13

Vincoli urbanistici: Fascia rispetto allevamenti N.T.A. Art. 30, 40, 64.7

Vincoli paesaggistici: Classe 3 – Sensibilità paesistica media

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.

## **2.1.4 Legittimità edilizio - urbanistica**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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

- 1 - la destinazione d'uso di alcuni locali del piano terra non è conforme al progetto autorizzato;
- 2 - in lato ovest: il deposito attrezzi agricoli è una dispensa, il laboratorio sistemazione attrezzi agricoli è una cucina;
- 3 - in lato est: i due depositi attrezzi agricoli sono un bagno ed un ripostiglio;
- 4 - le due barchesse "A" e "B" indicate nella planimetria di pag. 57 degli allegati non sono state realizzate, è invece stata realizzata una struttura in legno in angolo Nord-Ovest.

Difficoltà sanabile per i punti 1- 2 e 3, per l'esecuzione della sanatoria, per la realizzazione delle pratiche tecniche ed oneri, si ipotizza un importo di circa 5.000,00 €, un importo che comunque sarà da definire in sede di sanatoria. In merito al punto 5 non è sanabile.

#### **Note**

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

## **2.1.5 Rispondenza catastale**

### **Immobile identificato in mappa nel**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Comune Censuario | Orzinuovi (BS) |
| Sez. Urbana      | NCT            |
| Foglio           | 43             |
| Mappale          | 608            |
| Subalterno       | 3              |
| Categoria        | A/8            |
| Classe           | 3              |
| Consistenza      | 15 vani        |
| Rendita          | € 2.672,66     |

### Beni comuni non censibili:

Come si evince dall'elaborato planimetrico alle unità immobiliari della particella 608, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, oggetto della presente perizia competono in quota proporzionale i seguenti beni comuni non censibili:

- particella 608 sub. 1 (cortile, camminamenti e giardino).

### **Elenco documentazione visionata:**

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili

**Data verifica catastale:** 03-10-2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per la ragione che la destinazione d'uso di alcuni locali del piano terra, non è conforme rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale:

- 5 in lato ovest: il deposito attrezzi agricoli è una dispensa, il laboratorio sistemazione attrezzi agricoli è una cucina;
- 6 in lato est: i due depositi attrezzi agricoli sono un bagno ed un ripostiglio;
- 7 in luogo delle due barchesse "A" e "B" indicate nella planimetria di pag. 57 degli allegati che non sono state realizzate, è invece stata realizzata una struttura in legno in angolo Nord-Ovest.

L'irregolarità catastale necessita di una totale variazione della pratica catastale, inclusi rilievi, tipo mappale ed altro, pertanto si ipotizza un importo di 5.000,00 €.

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**CORPO B**

**2.1.2 LOTTO NR. 1**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

**Provincia:** Brescia  
**Comune:** Orzinuovi  
**Via:** Pietro Bembo  
**Civico:** 59  
**Zona:** Extra Urbana



**Mapa geografica**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | Residenziale                       |
| <b>Tipologia immobiliare</b>                  | Fabbricato nuovo                   |
| <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | Fabbricato a due piani fuori terra |
| <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>   | Villa                              |

### 2.1.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare staggita è a due piani fuori terra nel complesso residenziale sopra descritto.

L'accesso da Via Pietro Bembo avviene tramite un viale carrabile ed un cancello ad apertura automatica, l'unità abitativa staggita si trova in lato EST al termine di detto viale.

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : Presumibilmente in cemento armato             |
| <input type="checkbox"/> Solai                    | : In laterocemento                              |
| <input type="checkbox"/> Copertura                | : In tegole cemento colorato                    |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : Blocchi di laterizio portante                 |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati                                  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni          | : Griglie in legno verniciato                   |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni          | : Legno verniciato                              |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Parquet, marmo e piastrelle gres porcellanato |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : Autonomo                                      |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : Presente                                      |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas             | : Assente                                       |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : Presente                                      |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti           | : Assenti                                       |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : Assente                                       |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili        | : Assenti                                       |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne         | : Intonaco colorato in Bio calce                |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani          | : 2   |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica        | : Non desumibile                                |

**Dimensione** Grande

#### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente Privato

Lato venditore Privato

Vendita giudiziaria

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

**Fase del mercato immobiliare** Contrazione



### **2.1.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DATO IMMOBILIARE**

##### **Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita**

L'edificio è residenziale, la cui costruzione è avvenuta intorno al 2009. Si tratta di una villa, curata nei minimi dettagli costruttivi.

L'edificio rappresenta un immobile di particolare gusto estetico dal punto di vista architettonico, e possiede caratteristiche intrinseche che offrono un buon livello di comfort abitativo. Si tratta di una costruzione che, pur manifestando la contemporaneità della sua architettura, rispetta tuttavia i canoni tradizionali, sia nelle linee architettoniche, come nell'uso di materiali tradizionali.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è utilizzata dalla figlia dell'esecutata come residenza. L'accesso all'unità avviene al termine del viale d'entrata delimitato dal giardino. L'unità staggita, è così costituita:

- **PIANO TERRA:** dal portico in lato NORD, si accede all'atrio d'ingresso pavimentato con piccoli quadrati di 10 x 10 cm. in marmo Botticino bianco e rosa posato in diagonale, incorniciato da due sottili fasce a guisa di cornice in marmo che ripetono i medesimi colori; l'entrata è protetta da un portoncino in legno blindato e da una porta di entrata in legno verniciato con specchiatura in vetro, alla destra dell'ingresso un disimpegno dà l'accesso ad un bagno fornito di WC e lavabo, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata posate in diagonale imitazione marmo, l'aerazione è garantita da due finestre, di cui una di forma tonda, una grata in ferro battuto funge da protezione alla finestra rettangolare;

proseguendo ci si immette nel locale adibito a zona giorno, la cui superficie è di circa 43 mq., molto luminoso avendo due grandi affacci verso l'ampio portico a sud, c'è un grande camino con finiture in marmo, il pavimento è realizzato con marmo Botticino posato in diagonale, contornato da una cornice in marmo giallo paglierino, le pareti sono trattate con stucco veneziano;

a sinistra è disposta la sala da pranzo con cucina a vista, che sviluppa una superficie di circa 18 mq., raggiungibile direttamente dal soggiorno attraverso una grande apertura, la cucina utilizzata come sala da pranzo ha una portafinestra in lato est oltre all'affaccio sul portico in lato sud grazie ad una porta finestra, la pavimentazione prosegue con lo stesso disegno del soggiorno, ossia, internamente il marmo Botticino è posato in diagonale, con una cornica di tozzetti 10x10 cm. in marmo giallo paglierino; dalla cucina tramite una porta si accede ad un altro locale utilizzato come lavanderia/locale caldaia, che include un box-doccia, e sviluppa in pianta una superficie di circa 13 mq., il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura colore chiaro posate in diagonale, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2 metri circa, con mattonelle in monocottura colore chiaro, questo locale è

abbondantemente luminoso ed areato grazie ad una portafinestra in lato est e due finestre, di cui una di forma tonda in lato nord, una grata in ferro battuto funge da protezione alla finestra rettangolare.

Parallelamente alla parete del bagno di servizio del piano, c'è una spaziosa scala che conduce al piano primo, realizzata in muratura e pavimentata con marmo, i gradini sono modellati con toro, a protezione è installata una barriera in ferro battuto.

L'abitazione è circondata da un marciapiede la cui pavimentazione è costituita da una palladiana di marmo burattato con delle cornici di marmo rosa formate da tozzetti quadrati; il portico dell'entrata, così come quello prospiciente il lato sud, sono pavimentati con marmo burattato di due colori alternati, precisamente bianco e giallo paglierino, di forma quadrata di dimensioni 10x10 cm. posati in diagonale a scacchiera, con cornici interne contro il muro perimetrale ed esterne contro il giardino, realizzate con blocchetti quadrati in marmo rosa.

I lati est, nord ed ovest del piano terra, per tutta l'altezza di 3 metri, hanno una modanatura rettangolare in cemento a correre lungo le pareti, oltre ad una modanatura lineare come marcapiano lungo tutto il perimetro dell'abitazione. Il piano superiore è tinteggiato con color lavanda.

Le aperture verso l'esterno, hanno le cornici ed i davanzali in cemento.

L'intera abitazione gode di un ottimo soleggiamento, grazie al portico esposto verso sud.

- **PIANO PRIMO:** la parte abitativa termina al primo piano, cui si accede mediante la spaziosa scala a due rampe, realizzata in muratura e pavimentata con marmo, i gradini sono modellati con toro, a protezione è installata una barriera in ferro battuto;

all'arrivo al piano si trova un disimpegno pavimentato con parquet posato a lisca di pesce; proseguendo ci si immette nel disimpegno del reparto notte che consiste di tre camere in totale;

sul lato destro la prima camera di mq. 18 circa, ha un affaccio verso est tramite una finestra ed uno verso sud attraverso una porta finestra protetta da persiane in legno, che conduce alla terrazza;

la seconda camera, di dimensioni ridotte è di mq. 11 circa, ha l'affaccio sulla terrazza attraverso una porta finestra, protetta da persiane in legno;

la terza camera di mq. 19 circa, oltre ad una cabina armadio di mq. 9 circa, ha l'affaccio sulla terrazza attraverso una porta finestra, protetta da persiane in legno ed un affaccio tramite una finestra in lato ovest, tutte le camere ed il disimpegno del piano sono pavimentate con parquet posato con schema a spina di pesce;

un unico grande bagno è al servizio del piano, pavimentato con gres porcellanato lucido effetto marmo posato in diagonale, fornito di WC, bidet, due lavabi incassati in un blocco di marmo Botticino, ed una vasca incassata in un blocco di marmo Botticino, tutti gli accessori sono in ceramica di tipo sospeso.

Le pareti del bagno hanno il rivestimento per un'altezza di 90 cm, con finitura superiore in stucco veneziano. Il bagno ha una porta finestra che conduce al balcone che funge da copertura al portico

d'entrata del piano terra, il balcone ha dei pilastri in muratura, ai quali è collegata una barriera in ferro battuto, la cui altezza è di circa cm. 110.

L'apertura sul balcone, costituita da persiane in legno verniciato è ammalorata, e necessita di essere riparata.

Tutte le finiture interne dell'unità abitativa sono di ottima qualità.

L'intonaco interno, è tinteggiato con colori chiaro. Gli infissi interni e le porte delle stanze sono in legno verniciato, di buona fattura.

La terrazza in lato sud accessibile dalle tre camere, funge da copertura al portico del piano terra, è chiusa sui lati est ed ovest, e nelle due specchiature laterali, mentre la parte centrale ha una barriera in ferro battuto, la cui altezza è di circa cm. 110. Le aperture sulla terrazza, costituite da persiane in legno verniciato sono ammalorate e necessitano di essere riparate.

Gli infissi esterni, sono tutti in legno verniciato ed il sistema di oscuramento è realizzato con persiane, anch'esse di legno verniciato che però presentano evidenti segni di degrado, dovuti all'umidità.

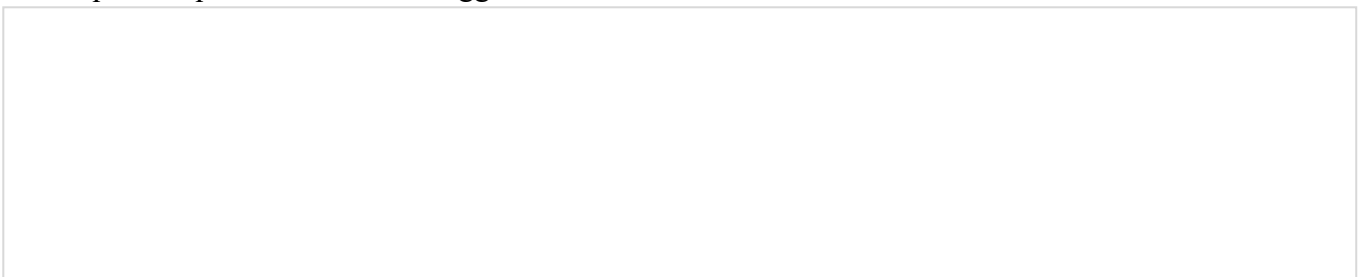
L'impianto di riscaldamento è costituito sistema radiante a pavimento.

L'esterno del piano primo è realizzato con intonaco e successiva rasatura rugosa, e tinteggiatura acquarellata color lavanda, i piani sono otticamente separati da modanature in cemento, riprese in misura più importante sotto le gronde del tetto. I canali e pluviali, sono in rame.

La base del piano terra è circondata da una cornice in cemento la cui altezza è di circa 35 cm. Con sottostante battiscopa in marmo, che presenta evidenti segni di umidità di risalita.

Le aperture verso l'esterno hanno le cornici ed i davanzali in cemento, inclusi i portoncini di ingresso e le porte finestre con cornici in stile classico.

Tutte le aperture, intese come finestre e porte finestre, sono protette da persiane in legno verniciato, delle quali la quasi totalità è danneggiata.



Per una migliore definizione dello spazio distributivo interno, si rimanda all'allegato delle planimetrie catastali dell'unità negli allegati.



**PIANO PRIMO**

**Calcolo superfici di proprietà**

|                               |              |                      |                         |
|-------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------|
| Superficie principale         | 72,02        | m <sup>2</sup>       |                         |
| Balcone - Terrazza            | 9,11         | m <sup>2</sup>       | (Indice mercantile 35%) |
| <b>Superficie commerciale</b> | <b>81,13</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |                         |

**Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

N. servizi

Stato di manutenzione

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Elettrico

Idraulico

Antifurto

**PIANO TERRA**

1 WC, Bidet, Lavabo

Vetustà ca. 12 anni

Ottimo

Presente

Vetustà ca. 12 anni

Tipologia

Autonomo

Alimentazione

Gas propano liquido

Presente

Vetustà ca. 12 anni

Presente

Vetustà ca. 12 anni

Assente

**Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

N. servizi

Stato di manutenzione

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Elettrico

Idraulico

**Manutenzione fabbricato**

**Finiture dell'immobile**

**Classe energetica**

**PIANO PRIMO**

1 WC, Bidet, Doccia, Vasca, Doppio Lavabo

Vetustà ca. 12 anni

Ottimo

Presente

Vetustà ca. 12 anni

Tipologia

Autonomo

Alimentazione

Gas propano liquido

Presente

Vetustà ca. 12 anni

Presente

Vetustà ca. 12 anni

Buono

Massimo

Non desumibile

**Esposizione prevalente dell'immobile** Massimo

**Luminosità dell'immobile** Massimo

**Panoramicità dell'immobile** Medio

**Funzionalità dell'immobile** Massimo

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale 152,91 m<sup>2</sup>

Area esterna 39,00 m<sup>2</sup> (Indice mercantile 2%) \* **Nota**

Portici 11,05 m<sup>2</sup> (Indice mercantile 35% - 10%)

Terrazza – Balconi 10,85 m<sup>2</sup> (Indice mercantile 35%)

**Superficie commerciale** **213,81** m<sup>2</sup> 

\* **Nota: Eventuale dopo frazionamento**

### 2.1.2.3 Audit documentale e Due Diligence

**mapp 608, sub 4, Fg. 43, Sez. NCT, Comune di Orzinuovi**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 2007 e fine lavori 2010)

**Anno di realizzazione** Tra il 2007 ed il 2010

**Titoli autorizzativi esaminati**

P.d.C. – 203 - 2007: Nuova costruzione di edificio ad uso residenziale

P.d.C. – 30 – 2009: Variante al P.d.C. 203/2007 e 68/2007

Atto di vincolo alla non edificabilità: 12/12/2007

Atto di vincolo alla non edificabilità: 13/08/2009

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Orzinuovi

Data verifica urbanistica: 28/10/2022

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT Vigente

Cessioni diritti edificatori: No

Zona di PGT

**SISTEMA EXTRAURBANO**

AMBITI “E” AGRICOLI DESTINATI ALL’AGRICOLTURA

AGR P – Agricola produttiva N.T.A. Art. 64, 64.13

Vincoli urbanistici: Fascia rispetto allevamenti N.T.A. Art. 30, 40, 64.7

Vincoli paesaggistici: Classe 3 – Sensibilità paesistica media

Fattibilità geologica: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe 3a - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda

Freatica. Rientra in tale classe l’intero territorio comunale. N.T.A. Art. 4

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.

## 2.1.2.4 Legittimità edilizio - urbanistica

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la ragione che il subalterno indicato non corrisponde agli elaborati depositati in Comune; risulta infatti rappresentato con orientamento Est-Ovest opposto al reale.

La non regolarità sopradescritta evidenzia la possibilità di eseguire la sanatoria, in quanto non risulta alterato l'aspetto esteriore del fabbricato e non pare ci sia aumento di volumetria.

**NOTA:** Si evidenzia inoltre la struttura in legno in angolo Nord-Ovest, così come annotato a pag. 20.

Per l'esecuzione della sanatoria, per la realizzazione delle pratiche tecniche ed oneri, si ipotizza un importo di circa 5.000,00 €.

#### Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 2.1.2.5 Rispondenza catastale

#### Immobile identificato in mappa nel

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Comune Censuario | Orzinuovi (BS) |
| Sez. Urbana      | NCT            |
| Foglio           | 43             |
| Mappale          | 608            |
| Subalterno       | 4              |
| Categoria        | A/8            |
| Classe           | 1              |
| Consistenza      | 8 vani         |
| Rendita          | € 1.032,91     |

#### Beni comuni non censibili:

Come si evince dall'elaborato planimetrico alle unità immobiliari della particella 608, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, oggetto della presente perizia competono in quota proporzionale i seguenti beni comuni non censibili:

- particella 608 sub. 1 (cortile, camminamenti e giardino).

#### **Elenco documentazione visionata:**

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili

**Data verifica catastale:** 03-10-2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b> |
|---|

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 **NON REGOLARITÀ**' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per la ragione che risulta rappresentato con orientamento Est-Ovest opposto al reale.

L'irregolarità catastale necessita di una totale variazione della pratica catastale, inclusi rilievi, tipo mappale ed altro, pertanto si ipotizza un importo di 4.000,00 €.

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

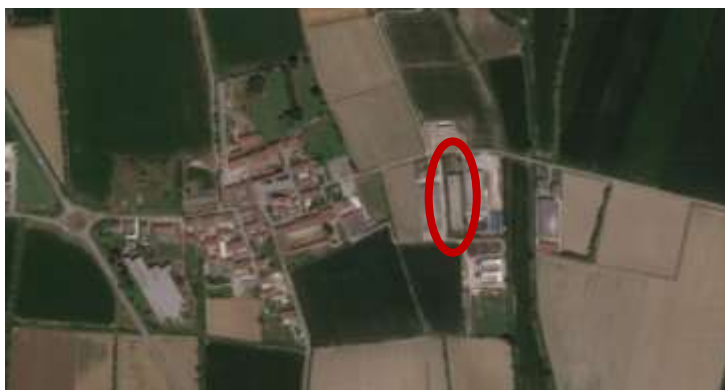
## **2.2 LOTTO NR. 2**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

**Provincia:** Brescia  
**Comune:** Orzinuovi  
**Via:** Tombotto  
**Civico:** -

**Zona:** Extra Urbana



#### **Mappa geografica**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | Agricolo                            |
| <b>Tipologia immobiliare</b>                  | Fabbricato nuovo                    |
| <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | Fabbricato a 1 piano fuori terra    |
| <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>   | Deposito con annessa area di sedime |

## 2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile

Il compendio immobiliare staggito è un deposito agricolo allocato nel comune censuario di Orzinuovi, nella frazione di Ovanengo, dista circa 6 Km. Dal centro di Orzinuovi.

L'edificio è a un piano fuori terra, oltre ad area di sedime catastalmente censita come area esclusiva, agricola.

L'accesso avviene attraverso Via Tombotto

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : Cemento armato                  |
| <input type="checkbox"/> Solai                    | : In opera e Prefabbricato        |
| <input type="checkbox"/> Copertura                | : Lastre ondulate in fibrocemento |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : Lastre in Prefabbricato         |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni          | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni          | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti                | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : Assente                         |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : Assente                         |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas             | : Assente                         |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : Assente                         |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti           | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : No                              |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili        | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne         | : Assenti                         |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani          | : 1                               |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica        | : Non desumibile                  |
| <b>Dimensione</b>                                 | : Grande                          |

### Caratteri domanda e offerta

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Lato acquirente | Privato             |
| Lato venditore  | Privato             |
|                 | Vendita giudiziaria |

**Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica ristretta

**Fase del mercato immobiliare** : Recupero

## **2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita**

Si tratta di 1 capannone ad uso agricolo, con superficie interna netta di circa 2.125 mq., di forma rettangolare, la cui realizzazione si limita esclusivamente alla parte strutturale, intesa come pilastri, travi e copertura, il pavimento è assente. L'area risulta priva di recinzione. Il deposito è realizzato su un lotto la cui superficie è di 4.800,00 mq.

In lato NORD, oltre la proprietà di circa 40 metri di profondità, c'è la strada principale dalla quale si accede al fondo, in lato EST oltre la proprietà di circa 5 metri, c'è una strada vicinale, in lato OVEST, oltre la proprietà di circa 9 metri, c'è una riva incolta, oltre la quale c'è un canale di irrigazione, in lato SUD oltre la proprietà di circa 16 metri, c'è la continuazione del canale di irrigazione.

L'accesso avviene dalla via Tombotto, superando un'area esclusiva incolta, allo stato attuale l'intera proprietà internamente oltre all'area esterna, incolta, è utilizzata come deposito di masserizie e materiali edili di vario genere.

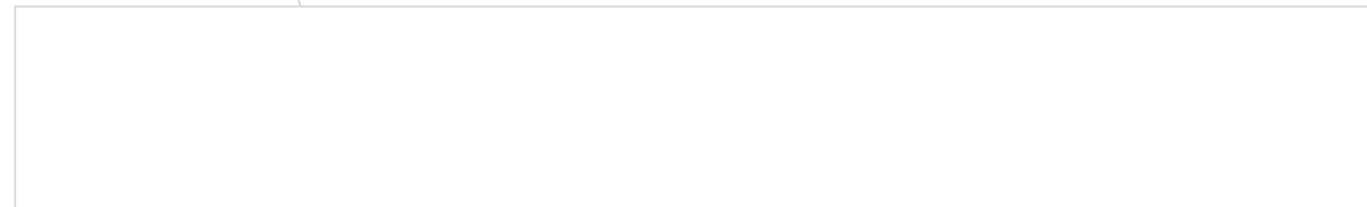
La struttura portante verticale è costituita da 20 pilastri in calcestruzzo prefabbricato, la struttura portante orizzontale è costituita da consiste 9 travi in calcestruzzo prefabbricato tipo "capriata", creando 8 campate, ancorate mediante piastra, da tegoli nervati in calcestruzzo prefabbricato a II e da canaloni con veletta in calcestruzzo prefabbricato la copertura è composta da un tegolo a doppia falda, e chiusura con solaio alveolare a doppio T, entrambe in calcestruzzo armato precompresso e lastre ondulate in fibrocemento.

I lati Est ed Ovest sono chiusi fino ad un'altezza di circa 2,85 metri, creando delle finestrate sotto trave, il lato Sud è completamente chiuso, il lato Nord è chiuso per metà.

Il lato Ovest presenta la quarta campata completamente aperta partendo dal fronte strada, mentre il lato Est presenta la settima campata completamente aperta partendo dal fronte strada. All'interno del lato destro del fronte strada, è stato realizzato, con prismi in calcestruzzo, uno spazio chiuso perimetralmente, con un'apertura di accesso di circa 1,50 metri lineari, internamente c'è masserizia.

L'altezza in colmo è di 7,10 metri, sotto trave è di 5 metri.

La chiusura è effettuata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, di spessore 20 centimetri.



**Identificazione catastale**

- Comune Censuario Orzinuovi
- Tipologia Catasto  Fabbricati
- Identificativo  Foglio 41 Sezione NCT
- Particella 96
- Categoria D/10
- Rendita € 5.738,00

| <b>Confini</b> |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Nord           | Via Tombotto                      |
| Est            | Particella 92                     |
| Sud            | Canale irrigazione Particella 125 |
| Ovest          | Canale irrigazione                |

**Consistenza:**

- Rilievo delle superfici Interno ed Esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 10/10/2022 e 28/10/2022
- Criterio di misurazione** SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

- Superficie 2.125,00 m<sup>2</sup>
- Superficie commerciale complessiva 2.125,00 m<sup>2</sup>** 

**Caratteristiche qualitative**

- Livello di piano PIANO TERRA

**Impianti in dotazione**

- Elettrico Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
- Finiture dell'immobile** Medio
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
- Classe energetica** Non desumibile
- Funzionalità dell'immobile** Medio
- Inquinamento** Assente

### **2.2.3 Audit documentale e Due Diligence**

**mapp 96, Fg. 41, Sez. NCT, Comune di Orzinuovi**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967 (inizio lavori 2007 e fine lavori 2010)

**Anno di realizzazione** Tra il 2007 ed il 2010

**Titoli autorizzativi esaminati**

P.d.C. – 190/2006: Nuova costruzione di deposito ad uso agricolo e recinzione

D.I.A. 28/2010: Variante P.d.C. 190/2006 Prot. 3841

Certificato Collaudo finale Prot. 6801

Inizio lavori 29/03/2007

Fine lavori 28/05/2010

Certificato Agibilità: Richiesta Prot. 6801 02-04-2010 D.I.A. 28/2010

Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità

Fonte documentazione: Ufficio tecnico comune di Orzinuovi

Data verifica urbanistica: 28/10/2022

**Situazione urbanistica**

Zona di PGT

**SISTEMA EXTRAURBANO**

AMBITI "E" AGRICOLI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

AGR P – Agricola produttiva N.T.A. Art. 64, 64.13

Vincoli urbanistici: Fascia rispetto allevamenti N.T.A. Art. 30, 40, 64.7

Vincoli paesaggistici: Classe 4 – Sensibilità paesistica alta

Fattibilità geologica: Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Classe 3a - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda

Freatica. Rientra in tale classe l'intero territorio comunale. N.T.A. Art. 4

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Cessioni diritti edificatori: Si Atti unilaterale d'obbligo alla non edificabilità allegati

29/01/2007 - 09/05/2007 - 12/12/2007 - 26/05/2010

Si evidenzia che l'unità immobiliare censita al foglio 41 particella 96, è stato edificato su area censita al foglio 41 particella 56 generata dalla particella 56 del foglio 41.

Risulta trascritto in data 13/07/2020, Atto di locazione ultraventennale.

## **2.2.4 Legittimità edilizio - urbanistica**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi 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.

#### **Note**

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



## **2.2.5 Rispondenza catastale**

### **Immobile identificato in mappa nel**

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Comune Censuario | Orzinuovi Provincia di Brescia |
| Sez. Urbana      | NCT                            |
| Foglio           | 41                             |
| Mappale          | 96                             |
| Categoria        | D/10                           |
| Superficie       | Ha. 0.87.00                    |
| Rendita          | € 5.738,00                     |

### **Elenco documentazione visionata:**

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili

**Data verifica catastale:** 03-10-2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b> |
|---|

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

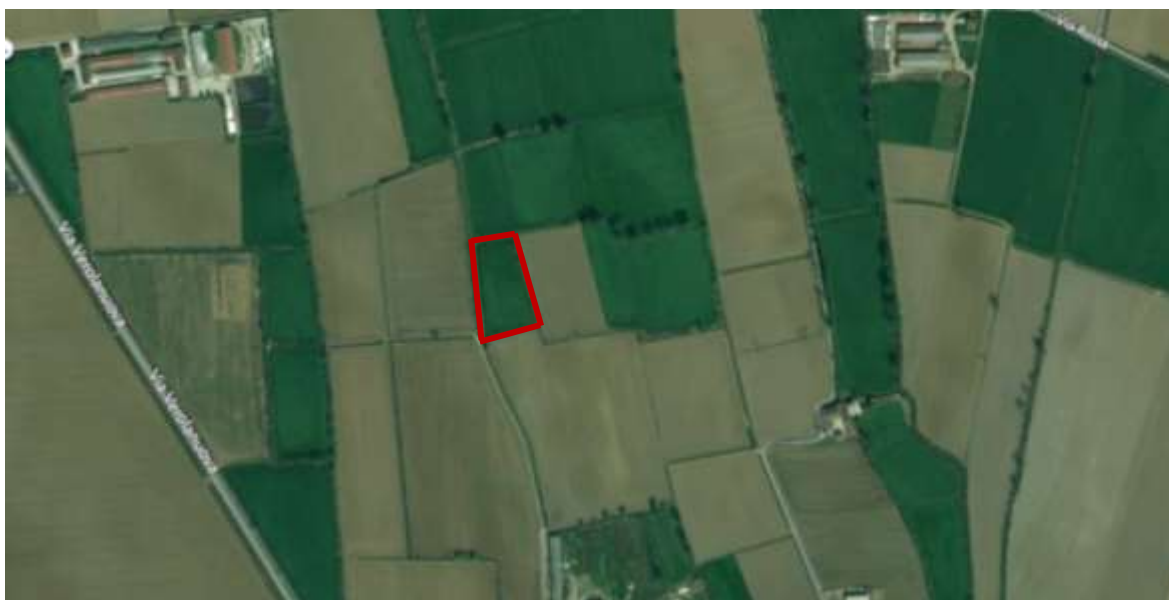
## **2.3 LOTTO NR. 3**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

**Provincia:** Brescia  
**Comune:** Orzinuovi  
**Via:** -  
**Civico:** -

**Zona:** Extra Urbana



#### **Mappa geografica**

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | Agricolo           |
| <b>Tipologia immobiliare</b>                  | Terreno            |
| <b>Zona agraria</b>                           | N. 12              |
| <b>Qualità</b>                                | Seminativo irriguo |
| <b>Classe</b>                                 | 1                  |

### **2.3.1 Caratteristiche generali dell'immobile**

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in agro della frazione di Ovanengo del Comune di Orzinuovi, a poca distanza, circa 500 metri, dalla periferia Est del centro abitato.

La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è di “seminativi irrigui”.

La forma è regolare, consentendo in tal modo un ordinario uso delle macchine agricole. Il lato Nord, corrispondente al lato più lungo, confina per tutta la sua lunghezza con la strada vicinale da cui vi si accede. La suddetta strada consente il collegamento in direzione Ovest con il centro urbano (circa 500 metri). I lati Sud, Ovest ed Est confinano con altri fondi agricoli.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.GD/mg/29474 del 16/11/2022, ricade in zona “E” (agricola destinata all’agricoltura) del P.G.T. vigente del Comune di Orzinuovi.

**Dimensione** : Medio

#### **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente : Privato

Lato venditore : Privato

Vendita giudiziaria

**Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica ristretta

**Fase del mercato immobiliare** : Recupero

### 2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

Si tratta di un appezzamento agricolo, in Classe 1, di qualità seminativo irriguo, che si estende su una superficie netta di 8.700 mq., di forma rettangolare e pianeggiante. Alla data del sopralluogo, 10/10/2022, il terreno si presentava coltivato.

L'accesso avviene attraverso la strada agricola in lato Nord-Est della frazione di Ovanengo.

La distanza dall'omonimo centro urbano è di circa 600 metri.

In lato Nord c'è un passaggio agricolo che conduce ai fondi confinanti, in lato Est c'è un canale di irrigazione e la particella 53. In lato Sud c'è un canale di irrigazione e la particella 55.

In lato Ovest, c'è la prosecuzione del passaggio agricolo che conduce ai fondi confinanti, oltre la strada interpodereale, segue una riva, un canale di irrigazione.

Secondo quanto riportato dall'Ufficio del territorio di Brescia, Commissione Provinciale, edito dall'Agenzia delle Entrate, il compendio rientra nella Regione Agraria N. 12.

Durante il sopralluogo con il Custode Giudiziario, si era rilevata la presenza di una strada limitrofa al lato Ovest, non risultante dall'estratto mappa depositato in Catasto, ulteriori indagini catastali e di sopralluogo, hanno appurato che si tratta di una strada interpodereale, ossia una strada che consente l'accesso ad una serie di fondi limitrofi confinanti, creando in tal senso una servitù.

#### Identificazione catastale

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Orzinuovi   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni                    |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Foglio 40                  |
|  | <input type="checkbox"/> Particella 52              |
|  | <input type="checkbox"/> Qualità Seminativo irriguo |
|  | <input type="checkbox"/> Classe1                    |
|  | <input type="checkbox"/> Superficie Ha. 0.87.00     |

□ Reddito dominicale € 83,12

□ Reddito agrario € 94,36

| <b>Confini</b> |                    |
|----------------|--------------------|
| Nord           | Passaggio agricolo |
| Est            | Canale irrigazione |
| Sud            | Particella 55      |
| Ovest          | Canale irrigazione |

**Consistenza:**

Desunto graficamente da: Planimetria Catastale

Data del sopralluogo 10/10/2022 - 28/10/2022

**Criterio di misurazione** SIN - Superficie Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie 8.700,00 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale complessiva 8.700,00 m<sup>2</sup>** 

**Caratteristiche qualitative**

**Inquinamento** Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

**Altro** Qualità: Seminativo irriguo

Classe 1

### 2.3.3 Audit documentale e Due Diligence

mapp 52, Fg. 40, Sez. Terreni, Comune di Orzinuovi

#### Titoli autorizzativi esaminati

|  |            |
|--|------------|
| Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità | 29/01/2007 |
| Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità | 09/05/2007 |
| Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità | 12/12/2007 |
| Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità | 26/05/2010 |
| Locazione ultraventennale                                    | 25/06/2020 |

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Fonte documentazione:      | Agenzia delle Entrate               |
| Data verifica:             | 10/10/2022                          |
| Fonte documentazione:      | Ufficio tecnico comune di Orzinuovi |
| Data verifica urbanistica: | 28/10/2022                          |

#### Situazione urbanistica

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Strumento urbanistico:     | PGT Vigente |
| Data verifica urbanistica: | 28/10/2022  |

#### Situazione urbanistica

|                        |   |
|------------------------|---|
| Zona di PGT            | <b>SISTEMA EXTRAURBANO</b><br>AMBITI "E" AGRICOLI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA<br>AGR P – Agricola produttiva N.T.A. Art. 64, 64.13  |
| Vincoli urbanistici:   | Fascia rispetto allevamenti, parte N.T.A. Art. 30, 40, 64.7   |
| Vincoli paesaggistici: | Classe 3 – Sensibilità paesistica media   |
| Fattibilità geologica: | Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni<br>Classe 3° - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda<br>Freatica.<br>Rientra in tale classe l'intero territorio comunale. N.T.A. Art. 4 |

Si allega la documentazione citata ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### Situazione urbanistica

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | Vigente                          |
| <input type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | Sì Si vedano gli atti di vincolo |

### **2.3.4 Legittimità edilizio - urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica del fondo e la conformità dello stesso ai titoli citati.

#### **Note**

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 2.3.5 Rispondenza catastale

#### Immobile identificato in mappa nel

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Comune Censuario   | Orzinuovi          | Provincia di Brescia |
| Sez. Urbana        | Terreni            |                      |
| Foglio             | 40                 |                      |
| Mappale            | 52                 |                      |
| Qualità            | Seminativo irriguo |                      |
| Classe             | 1                  |                      |
| Superficie         | Ha. 0.87.00        |                      |
| Reddito dominicale | € 83,12            | * <b>Nota</b>        |
| Reddito agrario    | € 94,36            |                      |

\* **Nota:** dall'ispezione relativa all'Elenco Immobili dell'Ufficio provinciale di Brescia, effettuata in data 30/09/2022, il Reddito dominicale risulta essere di € 107,20

Documentazione visionata Da siti web: Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni

Scheda catastale

Estratto mappa

Tipo Mappale

**Data verifica catastale:** 03/10/2022 – 10/10/2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b> |
|---|

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

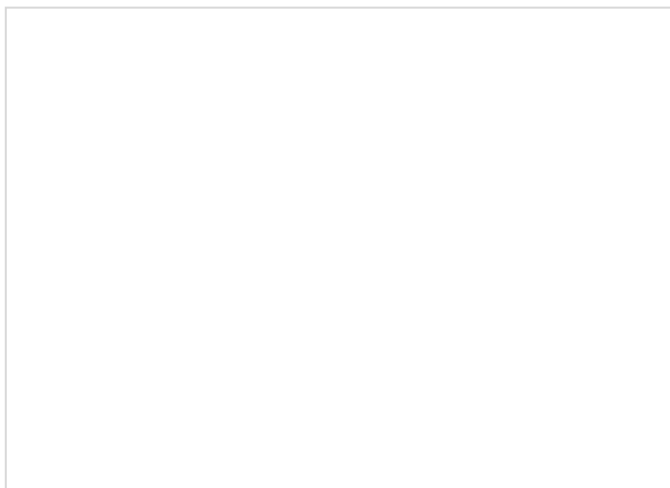
Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 3.0 Verifica della titolarità

#### 3.1 Inquadramento della titolarità

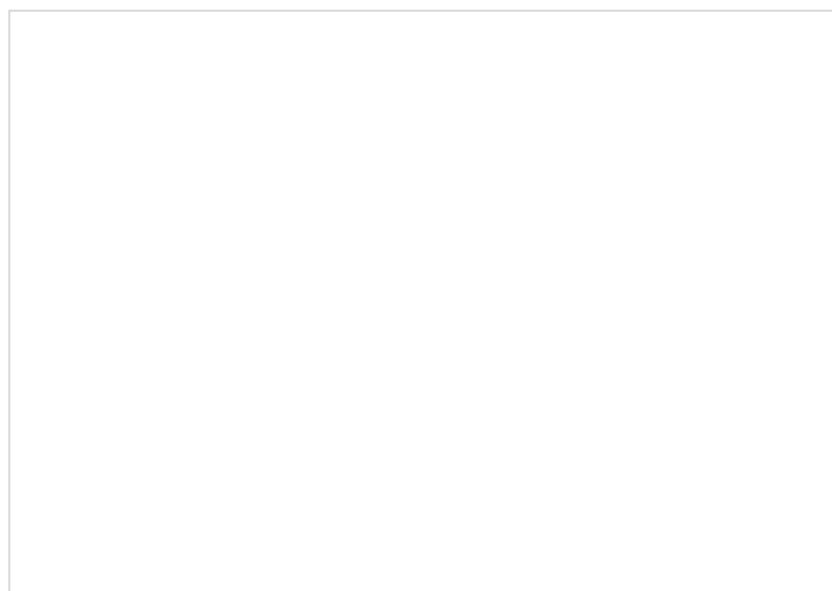
##### **Foglio 43 Particella 608 sub 3 (A)**

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare



##### **Titolo di provenienza**

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare



- Quota di proprietà: Intera 1/1
- Usufrutto: No
- Nuda proprietà: No

### Condizioni limitanti

- |                                   |                             |   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Servitù  | <input type="checkbox"/>    | Non sono presenti servitù                           |
| <input type="checkbox"/> Vincoli: | <input type="checkbox"/> Sì | Locazione ultraventennale                           |
| <input type="checkbox"/> Pesi:    | <input type="checkbox"/> Sì | Vedi pag. 66<br>Ipoteca giudiziale – Pignoramento - |
| <input type="checkbox"/> Gravami: | <input type="checkbox"/> Sì | Vedi pag. 60  |

Si evidenzia che l'unità immobiliare censita al foglio 43 particella 608 sub 3, è stato edificato su area censita al foglio 43 particella 608 – 417 – 418 e 419.

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Occupato dall'esecutata

Vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima, si vedano gli atti allegati. \* **NOTA 1**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | Ripetizione di contratto di affitto |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | € 41.350,00                         |
| <input type="checkbox"/> Rata                  | Unica pagata anticipatamente        |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | 20                                  |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 10/11/2039                          |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | 19112810465244410                   |

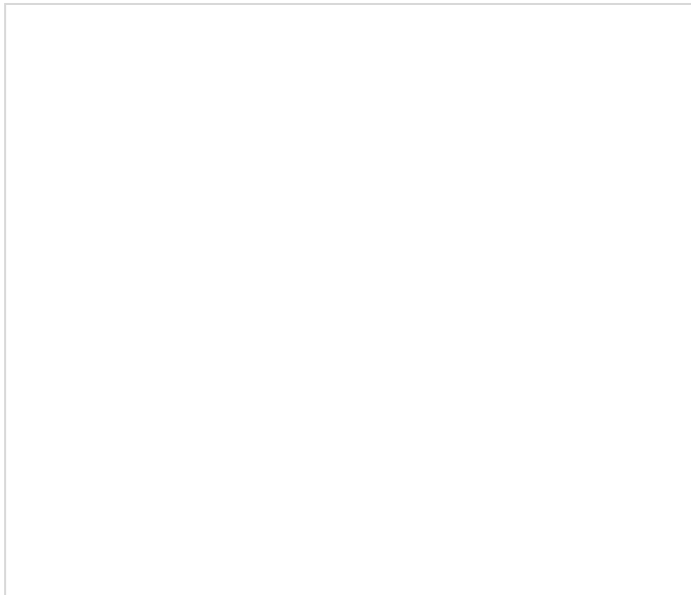
I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

### 3.1 Inquadramento della titolarità

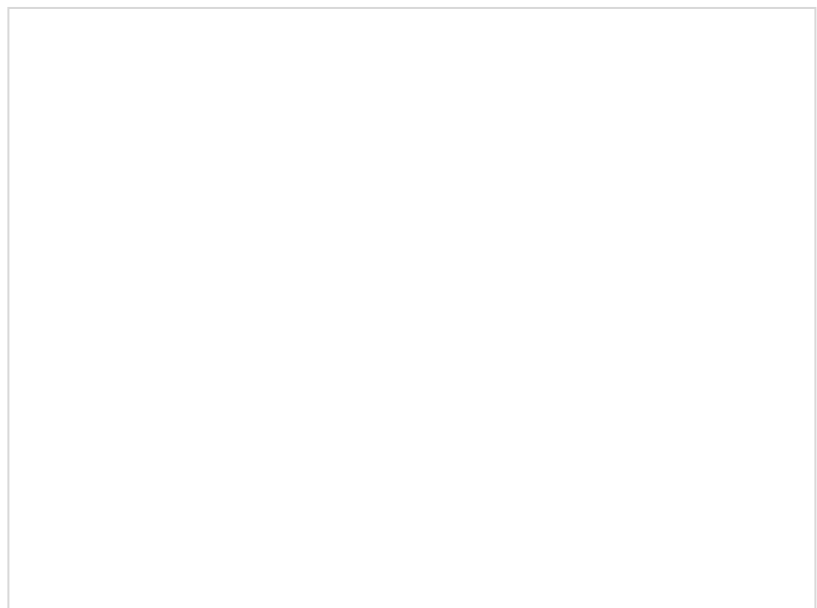
#### **Foglio 43 Particella 608 sub 4 (B)**

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare



#### **Titolo di provenienza**

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare



- Quota di proprietà: Intera 1/1
- Usufrutto: No
- Nuda proprietà: No

### Condizioni limitanti

- |                                   |                             |   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Servitù  | <input type="checkbox"/> No |   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli: | <input type="checkbox"/> Sì | Locazione ultraventennale                           |
| <input type="checkbox"/> Pesì:    | <input type="checkbox"/> Sì | Vedi pag. 66<br>Ipoteca giudiziale – Pignoramento - |
| <input type="checkbox"/> Gravami: | <input type="checkbox"/> Sì | Vedi pag. 60  |

Si evidenzia che l'unità immobiliare censita al foglio 43 particella 608 sub 3, è stato edificato su area censita al foglio 43 particella 608 – 417 – 418 e 419.

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato

Vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima, si vedano gli atti allegati. \* **NOTA 1**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | Ripetizione di contratto di affitto |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | € 41.350,00                         |
| <input type="checkbox"/> Rata                  | Unica pagata anticipatamente        |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | 20                                  |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 10/11/2039                          |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | <input type="text"/>                |

I contratti di cui sopra sono: Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

### Inquadramento della titolarità

#### **Foglio 41 Particella 96 (ex particella 56)**

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare

### Titolo di provenienza

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare

- Quota di proprietà:                      Intera 1/1
- Usufrutto:                                      No
- Nuda proprietà:                                No

### Condizioni limitanti

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Servitù  | <input type="checkbox"/> No                           |
| <input type="checkbox"/> Vincoli: | <input type="checkbox"/> Sì Locazione ultraventennale |
| <input type="checkbox"/> Pesì:    | <input type="checkbox"/> Sì Vedi pag. 66              |
|                                   | Ipoteca conc. Amministrativa - Pignoramento           |
| <input type="checkbox"/> Gravami: | <input type="checkbox"/> Sì Vedi pag. 60              |

Si evidenzia che l'unità immobiliare censita al foglio 41 particella 96, è stato edificato su area censita al foglio 41 particella 56 generato dalla particella 56 del foglio 41.

Risulta trascritto in data 13/07/2020, Atto di locazione ultraventennale.

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato

Vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima, si vedano gli atti allegati. \* **NOTA 1**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | Ripetizione di contratto di affitto |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | € 41.350,00                         |
| <input type="checkbox"/> Rata                  | Unica pagata anticipatamente        |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | 20                                  |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 10/11/2039                          |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | <input type="text"/>                |

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile



**\* NOTA 1**

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the content of Note 1. It occupies most of the page below the section header.

**\* NOTA 2**

Sono presenti quattro atti di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità, sottoscritti nelle date:

- in data 29/01/2007, per l'avvenuta emanazione del permesso di costruire di un **deposito** per attrezzi agricoli, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue: Foglio 40 mappale 175,

**Foglio 40 mappale 52, Foglio 41 mappale 56, Foglio 43 mappale 419;**

- in data 09/05/2007, per la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di **una villa**, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue:

**Foglio 40 mappale 52, mappale 164, 165, mappale 166, 175, Foglio 43 mappale 417, 418, 419,**  
Foglio 41 mappale 56;

- in data 09/05/2007, per la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di **due ville**, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue:

**Foglio 40 mappale 52, mappale 164, 165, mappale 166, 175, Foglio 43 mappale 417, 418, 419,**  
Foglio 41 mappale 56.

### Inquadramento della titolarità

#### **Foglio 40 Particella 52**

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare

### Titolo di provenienza

- Tipo di Atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Estremi di trascrizione
- Registro generale
- Registro particolare

- Quota di proprietà: Intera 1/1
- Usufrutto: No
- Nuda proprietà: No

## Condizioni limitanti

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Servitù  | <input type="checkbox"/> No   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli: | <input type="checkbox"/> Sì <b>Vedi * NOTA A</b>  |
| <input type="checkbox"/> Pesì:    | <input type="checkbox"/> Sì <b>Vedi pag. 66</b><br>Ipoteca volontaria – Ipoteca legale - Pignoramento |
| <input type="checkbox"/> Gravami: | <input type="checkbox"/> Sì <b>Vedi pag. 60</b>   |

### \* NOTA A

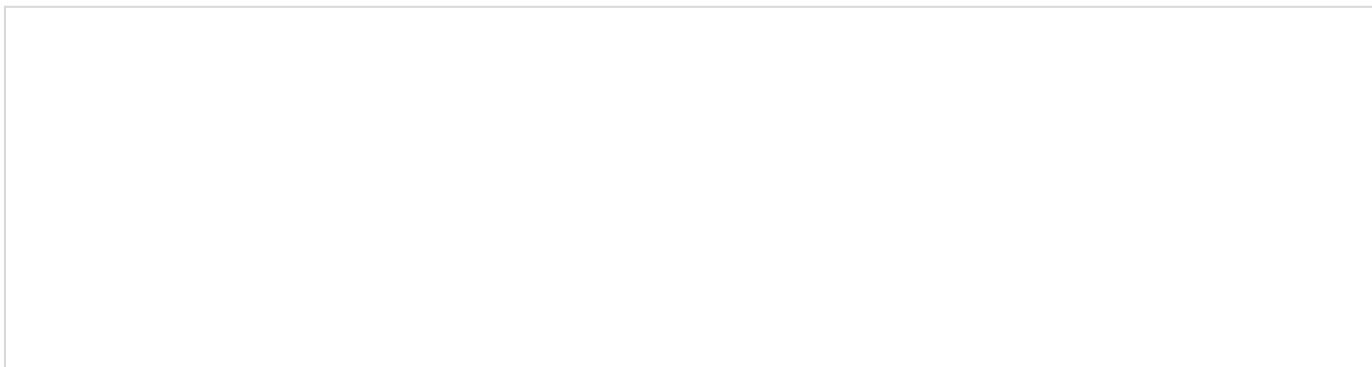
|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Atto unilaterale d'obbligo edilizio | 29/01/2007 |
| Atto unilaterale d'obbligo edilizio | 09/05/2007 |
| Atto unilaterale d'obbligo edilizio | 12/12/2007 |
| Atto unilaterale d'obbligo edilizio | 26/05/2010 |
| Locazione ultraventennale           | 25/06/2020 |

## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

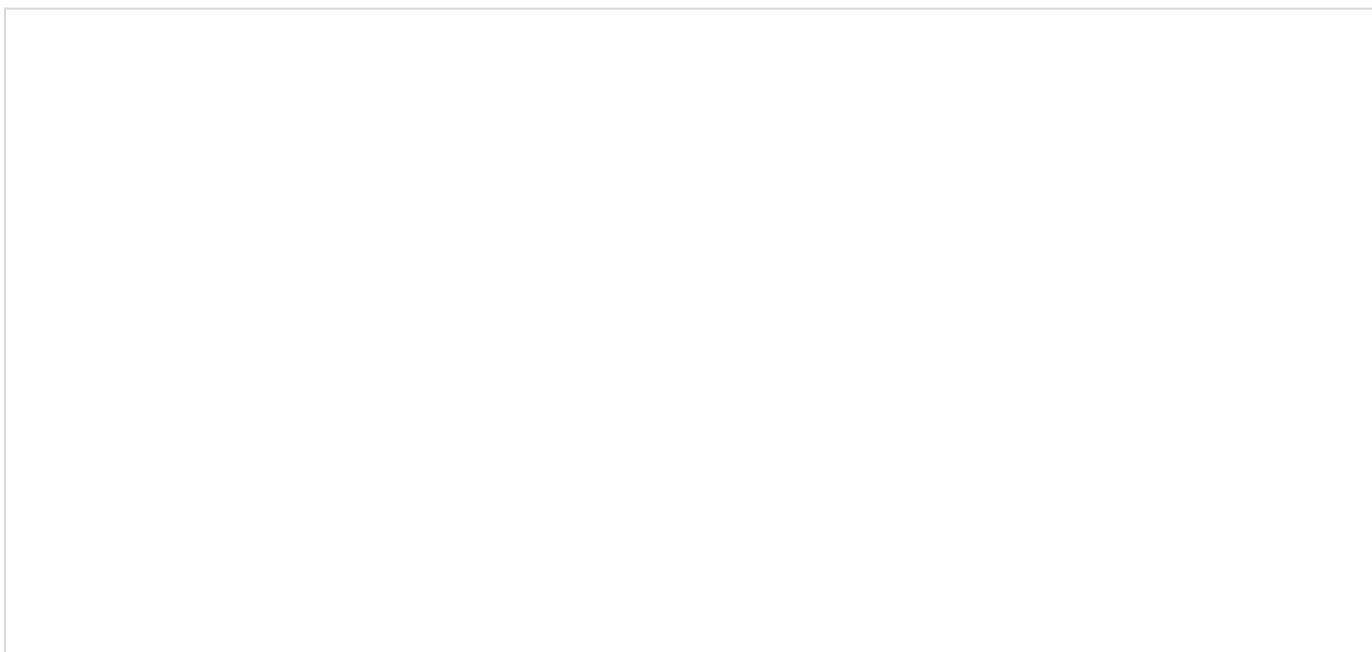
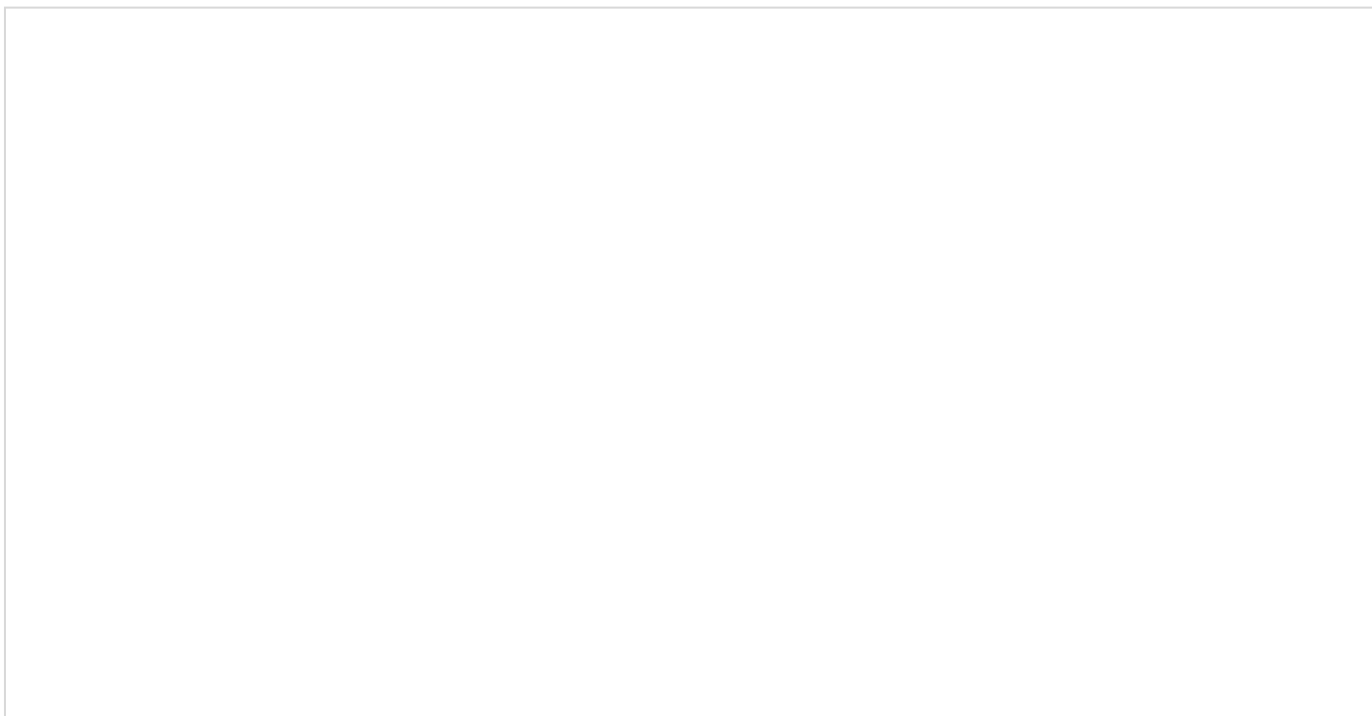
Occupato

Vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima, si vedano gli atti allegati. **\* NOTA 1**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | Ripetizione di contratto di affitto |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | € 41.350,00                         |
| <input type="checkbox"/> Rata                  | Unica pagata anticipatamente        |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | 20                                  |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 10/11/2039                          |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | <input type="text"/>                |



**\* NOTA 1**



**\* NOTA 2**

Sono presenti quattro atti di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità, sottoscritti nelle date:

- in data 29/01/2007, per l'avvenuta emanazione del permesso di costruire di un **deposito** per attrezzi agricoli, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue: Foglio 40 mappale 175,

**Foglio 40 mappale 52, Foglio 41 mappale 56, Foglio 43 mappale 419;**

- in data 09/05/2007, per la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di **una villa**, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue:

**Foglio 40 mappale 52, mappale 164, 165, mappale 166, 175, Foglio 43 mappale 417, 418, 419,**  
Foglio 41 mappale 56;

- in data 09/05/2007, per la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di **due ville**, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue:

**Foglio 40 mappale 52, mappale 164, 165, mappale 166, 175, Foglio 43 mappale 417, 418, 419,**  
Foglio 41 mappale 56;

- in data 12/12/2007, per la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di **due ville**, è stato sottoscritto un "Vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità", che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue:

**unità negoziale n. 1:** Foglio 40 mappale 165, mappale 166, 52, Foglio 43 mappale 417, mappale 418, mappale 419,  per la quota di 1/1, per la piena proprietà in regime di bene personale

**unità negoziale n. 2:** Foglio 40 mappale 52, mappale 175, mappale 164, Foglio 41 mappale 56; e la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale contro  per la quota di 1/2, in regime di

- in data 26/05/2010, per la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di **una villa**, e di **due ville** è stato sottoscritto un “Vincolo unilaterale d’obbligo alla non edificabilità”, che interessa terreni siti in Comune di Orzinuovi, censiti al N.C.T.R. come segue:

**unità negoziale n. 1:** Foglio 40 mappale 165, mappale 166, Foglio 43 mappale 417, mappale 418,

**unità negoziale n. 3:**

diritto di proprietà per

#### **4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Alla data della stima si rileva l'esistenza di vincoli, oneri, atti esecutivi e conservativi, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, ad eccezione di quanto segue:

1) - secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, le unità immobiliari rientrano nel SISTEMA EXTRAURBANO Ambiti "E" Agricoli destinati all'agricoltura produttiva.

Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dagli Art. 30, 40, 64, 64.7, 64.13;

pertanto devono essere osservate le prescrizioni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

2) – Tre Atti di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità allegati;

3) - contratti di locazione ultraventennale;

4) - ricorso in opposizione ex Art. 615 C.P.C. con istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva, causa ancora in corso allegato;

5) - la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, indicate.

#### **Fg. 43 Particella 608 Sub 3**

|  |      |              |
|--|------|--------------|
| Immobile occupato                              | x Sì | Vedi pag. 16 |
| Spese condominiali arretrate                   | x No |              |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | x Sì | Vedi pag. 60 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | x Sì | Vedi pag. 19 |



**Fg. 43 Particella 608 Sub 4**

|  |      |              |
|--|------|--------------|
| Immobile occupato                              | x Sì | Vedi pag. 27 |
| Spese condominiali arretrate                   | x No |              |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | x Sì | Vedi pag. 60 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | x Sì | Vedi pag. 31 |

**Fg. 41 Particella 96**

|  |      |              |
|--|------|--------------|
| Immobile occupato                              | x Sì | Vedi pag. 37 |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | x Sì | Vedi pag. 60 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | x Sì | Vedi pag. 39 |

**Fg. 40 Particella 52**

|  |      |              |
|--|------|--------------|
| Immobile occupato                              | x Sì | Vedi pag. 45 |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | x Sì | Vedi pag. 60 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | x Sì | Vedi pag. 46 |

## **4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

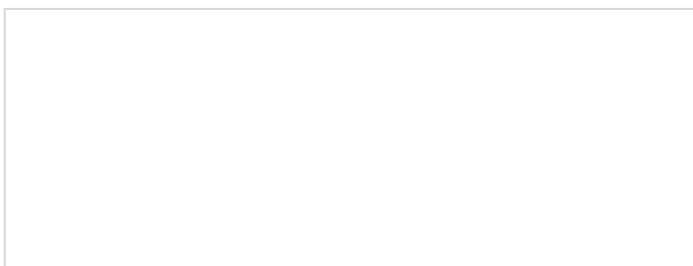
**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:**

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato,

pregiudizievoli:

### **1. IPOTECA VOLONTARIA 31/03/2003**

### **2. IPOTECA GIUDIZIALE 03/07/2014**

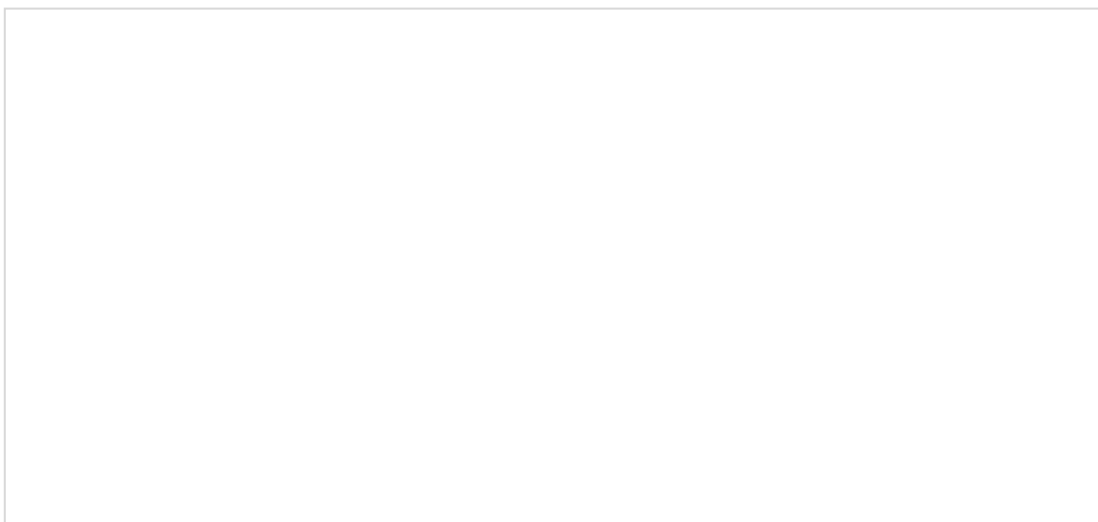


NCT Foglio 43 Particella 608 sub.3

NCT Foglio 43 Particella 608 sub.4

Sezione D – Ulteriori informazioni assenti

### **3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 12/03/2018**

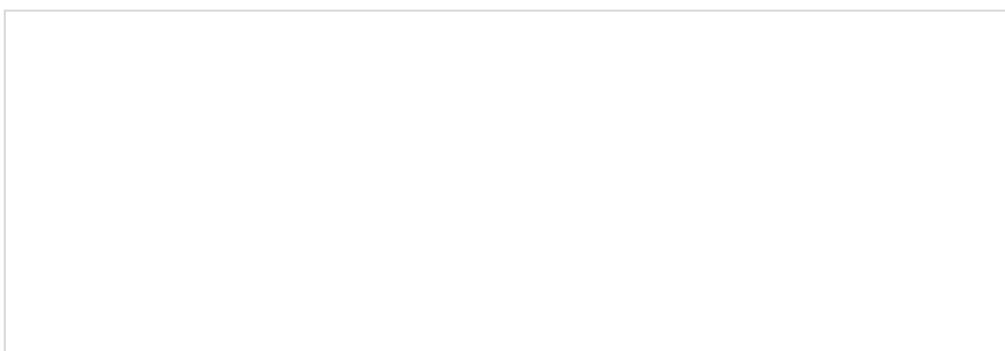


Beni immobili in Orzinuovi

NCT Foglio 43 Particella 608 sub.3

NCT Foglio 43 Particella 608 sub.4

### **4. IPOTECA LEGALE 11/02/2020**



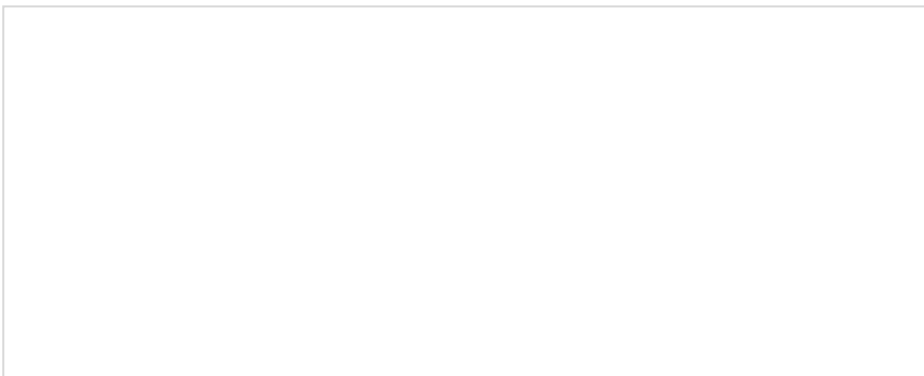
Capitale: € 307.635,03

Ipoteca: € 615.270,06

Beni immobili in Orzinuovi

NCT Foglio 41 Particella 96

## **5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 29/07/2022**



Beni immobili in Orzinuovi

NCT Foglio 40 Particella 52

NCT Foglio 41 Particella 96

NCT Foglio 43 Particella 608 sub.3

NCT Foglio 43 Particella 608 sub.4

Sezione D – Ulteriori informazioni presenti

## **5**      **Analisi estimativa**

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

Risulta evidente che il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata non soddisfa la definizione di valore del mercato.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita viene così definito: “*Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*”.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene, secondo l’aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico comparativo*.

Da sottolineare che, nella fattispecie la valutazione del terreno agricolo, non si riscontra un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Tuttavia si sono reperite informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica, ed attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

A fine informativo si ritiene, di mantenere il valore esposto dall’Ufficio del territorio di Brescia, edito dalla Agenzia delle Entrate, senza incrementi o diminuzioni, ricadenti nella Regione Agraria N. 12, relativi al 1° semestre 2018.

Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

**1 -Indagini dirette:** si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona,

**2 -Indagini:**

- dalla “Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi anno 2017 – Orzinuovi”;
- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate OMI;
- dalla **BANCA DATI VALORI AGRICOLI** edito dalla Agenzia delle Entrate OMI

### **Assunzioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale ordinario medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa, oltre che su accertamenti diretti, sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, ne deriva che l'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

**Condizioni limitative**

Sì

No

Non vi sono particolari condizioni limitative ed aggravanti che possono incidere sul risultato finale del presente rapporto di valutazione.

**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.

Sì

No

**1 -Indagini:**

- dalla "Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi anno 2017 – Orzinuovi”:

- fabbricati residenziali Min €/mq 1.003 Max €/mq 1.143

- capannoni Min €/mq 323 Max €/mq 454

- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate

- fabbricati residenziali Min €/mq 1.100 Max €/mq 1.500

- capannoni Min €/mq 500 Max €/mq 680

- dalla **BANCA DATI VALORI AGRICOLI**

- aree agricole €/Ha 77.000,00

Attraverso opportuni nomenclatori si è quindi parametrato il prezzo di mercato desunto dalle indagini di cui sopra, con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche caratterizzanti il complesso immobiliare.

Criteria di stima per i terreni

Per la stima dei terreni si è fatto riferimento al valore medio desunto dalla Banca Dati dei Valori agricoli Medi della provincia di Brescia, della Commissione Provinciale, dal prezzo proposto dal

mercato sul luogo e dal valore indicato dalle tabelle dell'O.M.I. Ai fini della stima si forniscono le seguenti definizioni:

– terreno agricolo: appezzamento di terreno o fondo rustico utilizzato di norma per la coltivazione e per la conduzione di attività agricola, non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento edilizio.

– seminativo: terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avviccendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.

- seminativo irriguo Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

| destinazione               | Superficie     | Superficie ha | Parametro | Sup. parametrata mq |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------|---------------------|
| Terreno seminativo irriguo | Sup. catastale | 0.87.00.      | 1         | 8.700               |

I dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al 2018, ma sostanzialmente il mercato dei terreni risulta abbastanza stabile negli ultimi anni, pertanto ai fini della stima il valore stimato sia contenuto nel range indicato.

## **5.1 Riepilogo dei valori di stima**

### **LOTTO 1 CORPO A**

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 43 Particella 608 Sub 3 Categoria A/8 Rendita € 2.672,66

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 1.400/mq.

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Superficie commerciale Mq. 472,24 x Euro 1.400,00 = Euro 661.136,00

Arrotondato ad Euro 661.000,00

**TOTALE STIMA Lotto 1 CORPO A è pari ad € 661.000,00**

(euro Seicentosessantunomila/00)

### **LOTTO 1 CORPO B**

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 43 Particella 608 Sub 4 Categoria A/8 Rendita € 1.032,91

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 1.400/mq.

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Superficie commerciale Mq. 213,81 x Euro 1.400,00 = Euro 299.334,00

Arrotondato ad Euro 299.300,00

**TOTALE STIMA Lotto 1 CORPO B è pari ad € 299.300,00**

(euro Duecentonovantanovemilatrecento/00)



**LOTTO 2 DEPOSITO**

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 41 Particella 96 Categoria D/10 Rendita € 5.3738,00

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 410/mq. per il deposito, comprensivo dell'area pertinenziale.

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Superficie commerciale Deposito Mq. 2.125,00 x Euro 410,00 = Euro 871.250,00

Arrotondato ad Euro 871.000,00

**TOTALE STIMA Lotto 2 è pari ad € 871.000,00**

(euro Ottocentosettantaunomila/00)

**LOTTO 3 TERRENO AGRICOLO**

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto terreni come segue:

Foglio 40 Particella 52 qualità Seminativo Irriguo Classe 1 Redd. dom, € 83,12 Redd. ag, € 94,36

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 77.000/Ha.

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Superficie commerciale Mq. 8.700,00 x Euro 7,7 = Euro 66.990,00

Arrotondato ad Euro 66.900,00

**TOTALE STIMA Lotto 3 è pari ad € 66.900,00**

(euro Sessantaseimilanovecento/00)

**Calcolo del più probabile VALORE DI LIBERO MERCATO della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:**

|                        | <b>SUPERFICI<br/>PARAMETRATE</b> | <b>€/mq</b> | <b>Totale €</b>     |
|------------------------|----------------------------------|-------------|---------------------|
| <b>LOTTO 1 CORPO A</b> | 472,24 mq                        | 1.400,00    | 661.000,00          |
| <b>LOTTO 1 CORPO b</b> | 213,81 mq                        | 1.400,00    | 299.300,00          |
| <b>LOTTO 2</b>         | 2.125,00 mq                      | 410,00      | 871.000,00          |
| <b>LOTTO 3</b>         | 8.700,00 mq                      | 7,70        | 66.900,00           |
| <b>TOTALE EURO</b>     |                                  |             | <b>1.898.200,00</b> |

**PERTANTO:**

Il più probabile valore di libero mercato del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutata si stima in € **1.898.200,00**

(euro unmilioneottocentonovantottomiladuecento/00)

**Calcolo del più probabile VALORE DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:**

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato all'8%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutata è il seguente:

|                        | <b>SUPERFICI</b> | <b>VENDITA FORZATA €</b> |
|------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>LOTTO 1 CORPO A</b> | 472,24 mq        | 608.120,00               |
| <b>LOTTO 1 CORPO b</b> | 213,81 mq        | 275.356,00               |
| <b>LOTTO 2</b>         | 2.125,00 mq      | 801.320,00               |
| <b>LOTTO 3</b>         | 8.700,00 mq      | 61.548,00                |
| <b>TOTALE EURO</b>     |                  | <b>1.746.344,00</b>      |

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 IN CAPO ALL'ESECUTATA = € 1.746.344,00**

## **6. Fasi - accertamenti e date delle indagini**

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- 13/09/2022 Nomina in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- 19/09/2022 Giuramento e conferimento dell'incarico di stima.
- 10/10/2022 1° Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, rilievo fotografico
- 12/10/2022 Richiesta di accesso agli atti relativi a pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima presso l'ufficio tecnico del comune di Orzinuovi.
- 18/10/2022 2° Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, terreno agricolo
- 28/10/2022 Accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Orzinuovi ritiro atti
- 31/10/2022 Richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica riguardanti l'immobile oggetto di stima presso l'ufficio tecnico del comune di Orzinuovi.
- 15/11/2022 Accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Orzinuovi ritiro Certificato Destinazione Urbanistica
- 18/11/2022 Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima identificazione aree di stima presso l'ufficio tecnico del comune di Orzinuovi.
- 21/11/2022 Accesso presso agenzie comune di Orzinuovi per ricerca comparabili

Nel periodo compreso tra il 19/09/2022 ed il 26/11/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione.

**7 Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, con la presente

**DICHIARA**

- x Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- x Di non aver agito in conflitto di interesse.
- x Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- x Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- x Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- x La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- x Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- x Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- x Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- x E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- x Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- x Ha ispezionato di persona la proprietà.
- x Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 28/11/2022

**8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

- 1 Elaborati fotografici degli esterni
- 2 Elaborati fotografici degli interni
- 3 Estratto Copia Certificato Notarile
- 4 Permesso di costruire 68/2007
- 5 Estratto Atto di compravendita per 608 sub. 3
- 6 Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità
- 7 Permesso di costruire 203/2007
- 8 Variante al Permesso di costruire 203/2007 e 68/2007
- 9 Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità
- 10 Decreto di trasferimento area
- 11 Dichiarazione di locazione
- 12 Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità
- 13 Concessione edilizia 190/2006
- 14 DIA 28/2010
- 15 Atto di vincolo unilaterale d'obbligo alla non edificabilità
- 16 Estratto mappa catastale part. 608
- 17 Schede catastali
- 18 Estratto mappa catastale part. 96
- 19 Schede catastali
- 20 Estratto mappa catastale part. 52
- 21 Valori Agricoli Agenzia Entrate
- 22 Visure catastali
- 23 Ispezioni telematiche
- 24 Contratto di locazione
- 25 Ricorso in opposizione

Il presente Rapporto di valutazione si compone di 77 pagine, inclusa la presente e 137 pagine di allegati.