

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

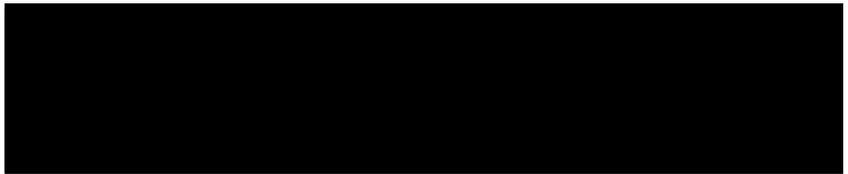
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 694/2021

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

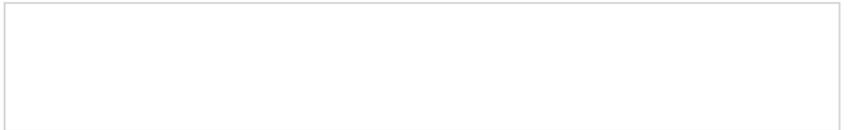
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

Architetto Claudio Buizza

Via Amba d'Oro n. 40 – 25123 Brescia
CF BZZ CLD 52E17 B157S
Tel 3487500237
Mail buizza52@gmail.com
Pec claudio.buizza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia - nr. 677
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di
Brescia al n. 987

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	02/03/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	17/03/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/07/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/09/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Ponteviso (BS)
Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 117, Natura T, Consistenza 69 are 20 centiare

LOTTO NR. 2 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Ponteviso (BS)
Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 154, Natura T, Consistenza 9 are 60 centiare

LOTTO NR. 3 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Ponteviso (BS)
Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 330, Natura T, Consistenza 4 are 80 centiare

LOTTO NR. 4 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Ponteviso (BS)
Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 332, Natura T, Consistenza 40 are 75 centiare



Indice

1.	Premessa	4
2.	Quesiti	4
3.	Indagini e sopralluoghi	4
4.	Inquadramento generale degli immobili	4
5.	Caratteristiche della zona	8
6.	Descrizione degli immobili. Stato d'uso.....	8
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	17
8.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	18
9.	Dichiarazione di rispondenza	18



1. Premessa

In data 02/03/2022 il sottoscritto Claudio Buizza Architetto in Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 677 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 987, con studio in Brescia (cap 25123), via Amba d'Oro n. 40, veniva nominato dal Giudice Dott. Davide Foppa Vicenzini, Consulente tecnico d'Ufficio (CTU) nell'esecuzione immobiliare in oggetto al fine di stimare la natura ed il valore dei beni oggetto di pignoramento richiesto dal Creditore [REDACTED], iscritta all'albo delle banche al n. 8340, rappresentata e difesa per procura del 26/06/2015 n. 1689/1101 rep. Notaio Dott. Rotondo dall'Avvocato [REDACTED].
In data 17/03/2022 il sottoscritto Architetto Claudio Buizza sottoscriveva per accettazione l'incarico.

2. Quesiti

Al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti di cui all'art. 173bis del c.p.c.:

- A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. in particolare:
 - 1) *verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma;*
 - 2) *acquisizione del titolo di acquisto in favore del debitore;*
 - 3) *acquisizione estratto di matrimonio o per persona giuridica visura camerale storica.*
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità vincoli e oneri
- E) Regolarità urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

La presente perizia è svolta sulla base di osservazioni, risultanze, indagini, sopralluoghi e quant'altro necessario all'espletamento dei quesiti di cui sopra.

3. Indagini e sopralluoghi

Al fini dell'espletamento dell'incarico sono stati effettuati sopralluoghi, indagini, ricerche documentali. Più in particolare nelle seguenti date:

- 13/04/2022 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate catasto terreni estrazione Visura attuale per soggetto
- 27/04/2022 alle ore 9,30 venne eseguito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento. Accompagnato dal Custode Giudiziario Avvocato Manuel Maccarinelli e con la continuativa presenza dell'Avvocato [REDACTED] legale del debitore nonché del Geometra Marco Ottelli in qualità di CTP del debitore, si procedette alla presa visione degli immobili oggetto di pignoramento. In tale circostanza l'Avvocato [REDACTED] dichiarò che gli immobili erano nella piena disponibilità ed occupazione da parte del debitore esecutato. Si constatò altresì che gli immobili erano in normali condizioni d'uso, trattandosi di terreni largamente coltivati, privi di occupazioni indebite. In tale occasione si procedette altresì alla formazione di un rapporto fotografico che viene allegato alla presente perizia.

4. Inquadramento generale degli immobili

Gli immobili oggetto della procedura sono collocati nel territorio più meridionale del comune di Pontevico (Provincia di Brescia), sul lato orientale dell'autostrada Brescia-Piacenza-Torino, prossimi a via dei Dossi, alcuni di questi sono posti al contorno della cascina/osteria Dossi di cui di fatto costituiscono pertinenza. Al fine di procedere alla più corretta valutazione i lotti sono stati individuati, descritti e valutati in relazione alla loro classificazione catastale poiché la natura degli stessi varia. Pertanto la descrizione e la stima sarà riferita al singolo lotto numerato da 1 a 4.





FIGURA 1: ESTRATTO ORTOFOTO E INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA

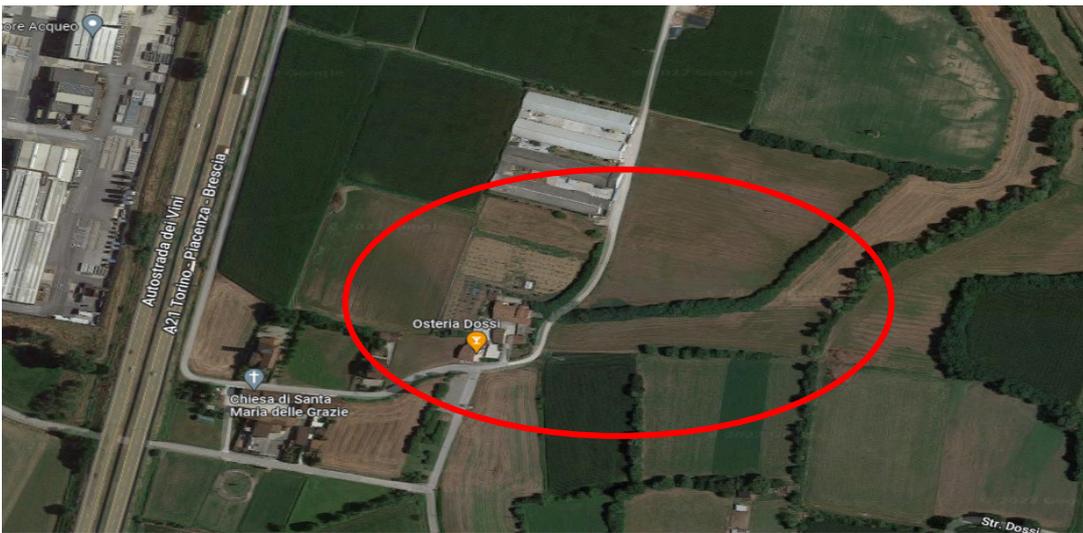
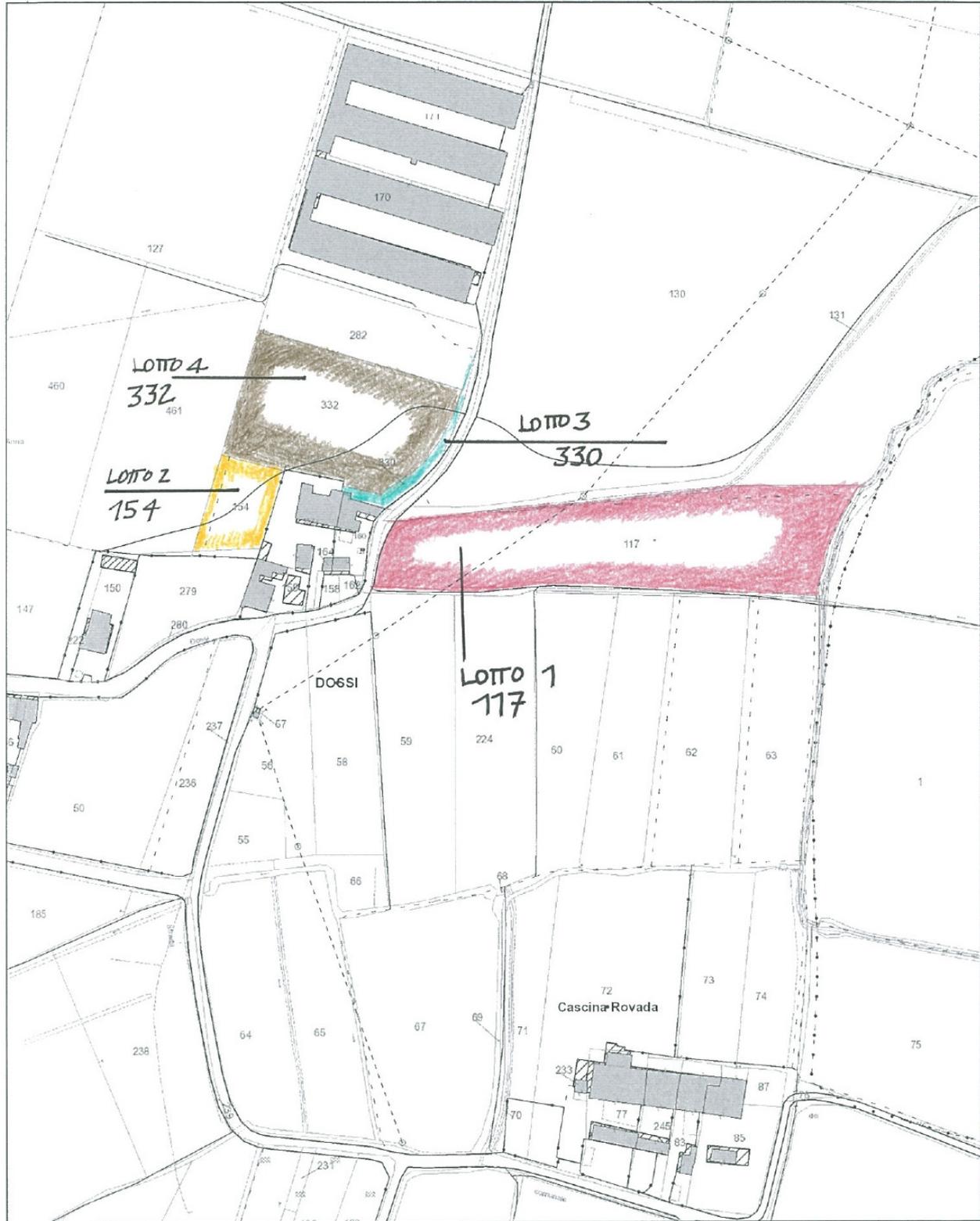


FIGURA 2





Mappa catastale e tipologia carta catastale

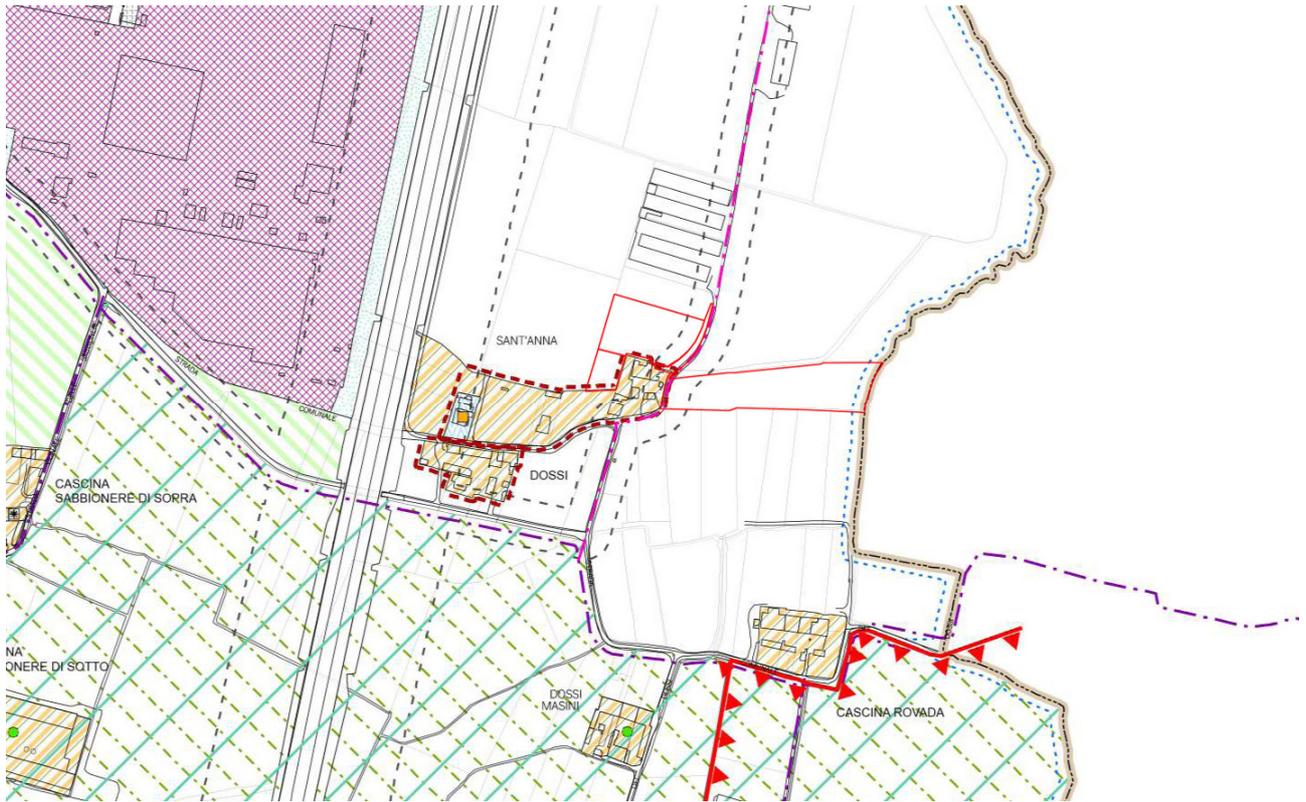


60m

1:2.000

FIGURA 3





TERRITORIO RURALE

- EP - Aree della pianura produttiva
- ES - Aree agricole periurbane e di non trasformazione
- EC - Aree agricole di continuità con il Parco dell'Oglio
- EPO - Aree a parco. Valle del fiume Oglio come articolata nel PTC del Parco:
- ▲▲▲ Zone di interesse naturalistico-paesistico - art. 19
- Zona agricola - prima fascia di tutela - art. 20
- Zona agricola - seconda fascia di tutela - art. 20
- Aree umide, lanche e paleomeandri - art. 30
- Recupero aree degradate - art. 42
- Corsi e specchi d'acqua
- EPS - Aree a parco. Valle del fiume Strone

FIGURA 4 - PGT vigente – TAV. P1a Variante 05/12/2019
zona EP – Aree della pianura produttiva





FIGURA 5

5. Caratteristiche della zona

I terreni oggetto di pignoramento e di esecuzione immobiliare sono collocati nella parte meridionale del comune di Pontevico (provincia di Brescia), quasi a confine con il comune di Alfianello, in località Dossi, ad est dell'autostrada Brescia Piacenza. I terreni si trovano a ridosso di un nucleo di case sparse gravitanti attorno alla Trattoria Dossi (figura 5 ed altre).

Per le loro caratteristiche i terreni verranno esaminati per lotti, variando le loro caratteristiche intrinseche e saranno oggetto di valutazioni distinte in ragione delle loro peculiarità.

6. Descrizione degli immobili. Stato d'uso

LOTTO 1

IDENTIFICATIVI CATASTALI
Comune di Pontevico G859
Catasto terreni



Foglio	particella	subalterno	natura	consistenza	
26	117		TERRENO	69 are 20 centiare	

Dati di classamento				
Reddito dominicale	Reddito agrario	Qualità agricola	Classe	
Euro 64,33	Euro 75,05	Seminativo irriguo	1	

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di acquisto del 12/04/2019 Casini Alessandra in Sarezzo (BS) Repertorio n° 53813

Proprietà 100% dell'esecutato

Fonte: Visura catastale del 13/04/2022

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Per l'identificazione vedasi elaborato Figura 3

DESCRIZIONE

Si tratta di terreno irriguo coltivato, di forma regolare ad andamento semipianeggiante, delimitato in lato nord da un canale irriguo che costituisce un salto di quota.

ACCESSIBILITA' E CONFINI

I confini sono i seguenti:

- in lato nord: area agricola libera mappale 131
- in lato est: area agricola libera
- in lato sud: area agricola libera
- in lato ovest: strada comunale Dossi

Il terreno è accessibile dalla strada comunale Dossi.

Il terreno non è recintato.

MODI D'USO DEL BENE E CONTRATTI DI LOCAZIONE EVENTUALI

Il terreno ad uso agricolo è coltivato direttamente dal proprietario come da autodichiarazione – (Vedi allegato 1)

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

L'esecutato è proprietario in regime di separazione dei beni, come da autodichiarazione allegata (Allegato 1).

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

Il terreno è classificato nel PGT Vigente area della pianura produttiva, è privo di potenzialità trasformative.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Non sono presenti costruzioni né manufatti di alcun genere.

CONDIZIONI LIMITATIVE

Non si rilevano condizioni limitative

RISPONDENZA CATASTALE

Il lotto identificato corrisponde alla situazione catastale

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Si tratta di un terreno agricolo della Pianura irrigua.

Privo di vincoli.

Immediatamente utilizzabile a scopo agricolo.

Facilmente accessibile dalla strada comunale.

Di ridotte dimensioni ma non irrilevanti.

E' del tutto improbabile qualsiasi possibilità di modifica di destinazione d'uso di detto lotto.



Riferimenti:

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia 2021 Rilevazione Maggio 2021

Regione Agraria 13

Seminativo irriguo: **Minimo 60.000/ha – Massimo 90.000/ha**

Valori Agricoli Medi (riferimento 2021 – Validità 2022)

Regione Agraria 13

Seminativo irriguo: **€/mq 6,25**

VALORE DEL BENE E COSTI

In considerazione dei valori sopra riportati sopra, dell'estensione, delle possibilità di acceso, della conformazione geometrica, delle condizioni al contorno, si può ritenere di attribuire all'area un valore di **Euro/mq 7,5**, valore intermedio dei valori dei listini.

Pertanto assumendo i seguenti dati:

Superficie: mq 6.920,00

Valore unitario: 7,50 Euro/mq

Totale valore di stima: **Euro 51.900,00**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO 2**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune di Ponteviso G859

Catasto terreni

Foglio	particella	subalterno	natura	consistenza	
26	154		TERRENO	9 are 60 centiare	

Dati di classamento				
Reddito dominicale	Reddito agrario	Qualità agricola	Classe	
Euro 8,68	Euro 7,93	Seminativo arboreo	U	

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di acquisto del 28/09/2015 Mistretta Mario in Brescia Repertorio n° 106805

Proprietà 100% dell'esecutato

Fonte: Visura catastale del 13/04/2022

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Per l'identificazione vedasi elaborato Figura 3

DESCRIZIONE

Si tratta di terreno pianeggiante, posto in lato est del complesso immobiliare costituente osteria dei Dossi ed aggregati vari.

In lato est e sud risulta recintato con manufatti non comuni per il territorio agricolo. Di fatto tale immobile costituisce pertinenza dell'edificio contiguo al quale è direttamente collegato.

E' coltivato ad orto e frutteto dal proprietario.

ACCESSIBILITA' E CONFINI

I confini sono i seguenti:

- in lato nord: mappale 332 di proprietà dell'esecutato
- in lato ovest: mappale 461 terreno agricolo ineditato altra proprietà
- in lato sud: mappale 279 terreno agricolo ineditato altra proprietà
- in lato est: area cortilizia dell'edificio confinante

Il terreno è accessibile esclusivamente dalle parti cortilizie dell'immobile contermini ovvero costituisce continuità del mappale 332 al quale è direttamente collegato senza interruzioni.

MODI D'USO DEL BENE E CONTRATTI DI LOCAZIONE EVENTUALI

Il terreno ad uso agricolo è coltivato direttamente dal proprietario come da autodichiarazione - vedi allegato 1

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

L'esecutato è proprietario in regime di separazione dei beni, come da autodichiarazione allegata (Allegato 1).

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

Il terreno è classificato nel PGT Vigente area della pianura produttiva, è privo di potenzialità trasformative.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Vedi quanto descritto al successivo Lotto 4.

CONDIZIONI LIMITATIVE

Le condizioni limitative derivano dal fatto che il lotto 2 è adiacente al complesso edilizio principale con il quale confina e comunica in lato nord con il mappale 332 senza soluzione di continuità pertanto privo di recinzioni.

L'accessibilità autonoma al lotto 2 è condizionata pertanto dal lotto 4 il quale a sua volta ha una accessibilità condizionata come verrà descritto e definito al punto successivo in cui verrà preso in esame il lotto 4.



RISPONDEZZA CATASTALE

Il lotto identificato corrisponde alla situazione catastale

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il lotto in questione è di fatto una porzione cortilizia dell'aggregato abitativo con cui confina e che integra anche in virtù di comunicazioni già esistenti nelle recinzioni.

Potrebbe risultare di interesse in via prioritaria per le proprietà confinanti mappali 461 in lato ovest e mappale 279 in lato sud.

Il bene ha un valore limitato dalle circostanze limitative, dalle dimensioni e dall'essere sostanzialmente intercluso.

Peraltro vanno rimarcate le seguenti circostanze:

- in lato ovest e sud è delimitato da una importante opera di recinzione costituita da una fondazione continua in calcestruzzo sormontata da una recinzione a grigliato elettrosaldato e zincato. Vi è da osservare che tale recinzione è di interesse esclusivo dell'attuale proprietario e conduttore, costituirebbe invece un impedimento operativo per qualsiasi altro soggetto eventuale acquirente;
- il terreno è di fatto in parte un'ortaglia coltivata, in parte un frutteto di circa 3 anni. Di tali aspetti si terrà conto nella valutazione.

VALORE DEL BENE E COSTI

Per la quantificazione del valore al metro quadro si rinvia a quanto esplicitato per il Lotto 1.

Pertanto assumendo i seguenti dati:

Superficie: mq 960,00

Valore unitario: 7,5 Euro/mq

Totale valore di stima: Euro 7.200,00

Attribuzione di valore alla recinzione:

la recinzione esistente viene valutata a costi nella misura di €/ml 150,00

Riduzione per interesse di proprietario diverso = 80%

Pertanto il valore viene definito in € 30,00/ml

ml 40,00 lato ovest + 24,00 lato sud = Totale sviluppo recinzione ml 64,00

ml 64,00 x €/ml 30,00 = Euro 1.920,00

Ortaglia coltivata: non viene attribuito valore.

Frutteto

n. 20 piante da frutto di circa 3 anni x €/cad. 50,00 = Euro 1.000,00

Totale del bene:

€ 7.200,00 + € 1.920,00 + € 1.000,00 = **Euro 10.120,00**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO 3**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune di Ponteviso G859

Catasto terreni

Foglio	particella	subalterno	natura	consistenza	
26	330		TERRENO	4 are 80 centiare	

Dati di classamento				
Reddito dominicale	Reddito agrario	Qualità agricola	Classe	
Euro 1,24	Euro 0,15	Bosco misto	U	

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di acquisto del 28/09/2015 Mistretta Mario in Brescia Repertorio n° 106805

Proprietà 100% dell'esecutato

Fonte: Visura catastale del 13/04/2022

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Per l'identificazione vedasi elaborato Figura 3

DESCRIZIONE

Si tratta sostanzialmente di un reliquato a scarpata posto tra strada Dossi ed il mappale 332 sostanzialmente boscato e privo di valore agricolo.

ACCESSIBILITA' E CONFINI

Il lotto confina:

- ad est prevalentemente con la strada Dossi;
- a sud con il complesso edilizio;
- ad ovest con il mappale 332 della stessa proprietà dalla quale è separato con la recinzione già descritta;
- a nord con il mappale 282 di altra proprietà.

MODI D'USO DEL BENE E CONTRATTI DI LOCAZIONE EVENTUALI

Il terreno ad uso agricolo è coltivato direttamente dal proprietario come da autodichiarazione - vedi allegato 1

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

L'esecutato è proprietario in regime di separazione dei beni, come da autodichiarazione allegata (Allegato 1).

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

Il terreno è classificato nel PGT Vigente area della pianura produttiva, è privo di potenzialità trasformative.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per la regolarità edilizia ed urbanistica si rinvia agli atti allegati: Permesso di Costruire e relative tavole grafiche (Allegati 3 e 4)

CONDIZIONI LIMITATIVE

Il lotto è privo di interesse commerciale

RISPONDENZA CATASTALE

Il lotto identificato corrisponde alla situazione catastale

CRITERIO DI VALUTAZIONE

VAM Bosco Ceduo €/mq 1,10



VALORE DEL BENE E COSTI

Pertanto assumendo i seguenti dati:

Superficie: mq 480,00

Valore unitario: Euro/mq 2,00

Totale valore di stima: **Euro 960,00**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dall'interno del lotto 4 mappale 332



Vista da strada Dossi



LOTTO 4

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune di Pontevico G859

Catasto terreni

Foglio	particella	subalterno	natura	consistenza	
26	332		TERRENO	40 are 75 centiare	

Dati di classamento				
Reddito dominicale	Reddito agrario	Qualità agricola	Classe	
Euro 36,83	Euro 33,67	Seminativo arboreo	U	



PROVENIENZA DEL BENE

Atto di acquisto del 28/09/2015 Mistretta Mario in Brescia Repertorio n° 106805

Proprietà 100% dell'esecutato

Fonte: Visura catastale del 13/04/2022

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Per l'identificazione vedasi elaborato Figura 3

DESCRIZIONE

Si tratta di terreno pianeggiante, posto a nord del complesso edificato. Direttamente connesso al mappale 154 senza soluzione di continuità.

ACCESSIBILITA' E CONFINI

Il lotto si presenta recintato su 3 lati:

- in lato ovest a confine con il mappale 461 di altra proprietà;
- in lato nord a confine con il mappale 282 proprietà ██████; su questo lato è posizionato un cancello d'ingresso per mezzi agricoli;
- in lato est confina con il lotto 3 mappale 330 della stessa proprietà e, come già indicato nella descrizione del lotto 3, trattasi di fatto di reliquato stradale conformato a scarpata su via Dossi.
- in lato sud confina con il mappale 154 ovvero lotto 2 in totale continuità e senza interruzioni e con il complesso edilizio principale.

MODI D'USO DEL BENE E CONTRATTI DI LOCAZIONE EVENTUALI

Il terreno ad uso agricolo è coltivato direttamente dal proprietario come da autodichiarazione - vedi allegato 1

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

L'esecutato è proprietario in regime di separazione dei beni, come da autodichiarazione allegata (Allegato 1).

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

Il terreno è conforma alla destinazione urbanistica

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il presente lotto 4 mappale 332 risulta completamente recintato con opere edilizie importanti ed estranee ai modi di delimitazione consueti dei terreni agricoli. Detta recinzione è stata realizzato a seguito di inoltrò di richiesta di Permesso di costruire rilasciato nel 2015 (Vedi allegato 3)

Sul mappale insiste un edificio recente, sostanzialmente prefabbricato, di cui non è dato da conoscere la regolarità edilizia. Negli elaborati redatti per la richiesta di recinzione detto manufatto non compare.

Occorre rimarcare che gli elaborati autorizzativi presentano in planimetria la presenza di un cancello metallico d'ingresso in lato nord. Esso è raggiungibile attraversando il mappale 282 confinante e di altra proprietà, il cui frazionamento e parziale cessione ha originato il mappale 332. Al riguardo si segnala l'esistenza di una controversia (Causa civile cautelare N° 12287/12/202) relativa alla possibilità di raggiungere il cancello attraversando il mappale 282, pertanto riguardo l'esistenza di una servitù a favore del mappale 332.

La servitù non è documentata in atti ma la parte eseguita sostiene essere storicamente ricostruibile.

La proprietà del mappale 282 ritiene viceversa l'insussistenza di una servitù di passaggio gravante sul fondo di sua proprietà ed ha impedito temporaneamente l'accesso al mappale 332 attraverso il 282.

L'ordinanza del Tribunale di Brescia, Sezione Terza Civile, Giudice Dottor Enrico Consolandi in udienza del 30/12/2020 ha disposto il ripristino dell'accessibilità al fondo 332 e la rimozione della catena che impediva il transito.

Tale circostanza non influirà sulla valutazione in quanto il lotto sarà comunque accessibile o attraverso una sanzione definitiva dell'esistenza della servitù ovvero direttamente da via Dossi attraverso il mappale 330.

Allo stesso modo non influirà sulla valutazione l'esistenza del manufatto sia che si debba e possa sanare, sia nel caso in cui esso debba essere rimosso.

CONDIZIONI LIMITATIVE

Le condizioni limitative sono quelle richiamate al punto precedente.



RISPONDEZZA CATASTALE

La rispondenza catastale è verificata salvo la presenza rilevata del manufatto segnalato al precedente punto "REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA".

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Si assumono i valori indicati ai precedenti punti Lotti 1,2 e 4 ove si indica il valore dell'area pari a €/mq 7,5.

VALORE DEL BENE E COSTI

Superficie: mq. 4.075,00

Valore unitario: 7,5 Euro/mq

Totale valore di stima: $4.075,00 \times 7,5 =$ **Euro 30.562,00**

Attribuzione di valore alla recinzione:

La recinzione esistente viene valutata a costi nella misura di €/ml 150,00

Riduzione per interesse di proprietario diverso = 80%

Pertanto il valore viene definito in € 30,00/ml

ml 50,00 lato ovest + 80,00 lato nord + 55,00 lato est = Totale sviluppo recinzione ml 185,00

ml 185,00 x €/ml 30,00 = **Euro 5.550,00**

Frutteto

n. 60 piante da frutto di circa 3 anni x €/cad. 40,00 = **Euro 2.400,00**

Valore totale del bene:

€ 30.562,00+ € 5.550,00 + € 2.400,00 = **Euro 38 462.00**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dall'interno verso nord



Vista dall'interno verso sud



Foto recinzione mappale 332 in lato nord



Vista dall'interno del mappale 332 verso nord



7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Pontevecchio (BS)

Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 117, Natura T, Consistenza 69 are 20 centiare

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **51.900,00** diconsì Euro cinquantunomilanovecento/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **46.000,00** diconsì Euro quarantaseimila/00

LOTTO NR. 2 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Pontevecchio (BS)

Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 154, Natura T, Consistenza 9 are 60 centiare

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **10.120,00** diconsì Euro diecimilacentoventi/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **9.000,00** diconsì Euro novemila/00

LOTTO NR. 3 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Pontevecchio (BS)

Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 330, Natura T, Consistenza 4 are 80 centiare

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **960,00** diconsì Euro novecentosessanta/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **900,00** diconsì Euro novecento/00

LOTTO NR. 4 di 4

Ubicazione: Via Dossi – 25026 Pontevecchio (BS)

Identificativi catastali: FG 26, MAPP. 332, Natura T, Consistenza 40 are 75 centiare

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **38.462,00** diconsì Euro trentottomilaquattrocentosessantadue/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **34.000,00** diconsì Euro trentaquattromila/00

I valori di stima sommano per i 4 lotti:

Valore in libero mercato

€ 101.442,00

diconsì Euro centounomilaquattrocentoquarantadue/00

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 89.900,00

diconsì Euro ottantanovemilanovecento/00



8. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Dichiarazione regime patrimoniale
2. Visura Catastale
3. Permesso di costruire gratuito in data 21/01/2016 rilasciato dal Comune di Pontevecchio - Provvedimento
4. Pratica edilizia recinzione
5. Valori agricoli medi della Provincia – Agenzia delle entrate 2018
6. Listino immobiliare 2020/2021
7. Valori agricoli medi della Provincia di Brescia – 2021/2022
8. Verbale di accesso e di sopralluogo

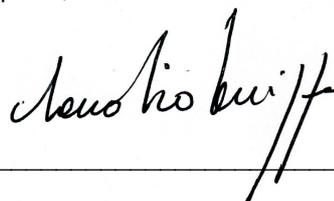
9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 17/03/2022, Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia al n. 677.

DICHIARA

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

Timbro e firma _____




Data rapporto valutazione: 20/07/2022