
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 532/2020

Giudice delegato: **Dott. Maurizio DI ROCCO**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati: < OMISSIS >
codice fiscale: < OMISSIS >
< OMISSIS >

< OMISSIS >
codice fiscale: < OMISSIS >
< OMISSIS >

Esperto incaricato: **Dott. Ing. Lucio Baldan**
nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95

Date

Nomina dell'esperto	29 gennaio 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12 febbraio 2021
Presentazione prima istanza di proroga	30 aprile 2022
Presentazione seconda istanza di proroga	30 giugno 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	20 settembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	---

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico al piano rialzato e seminterrato di un edificio bifamiliare di un solo piano fuori terra (piano rialzato); il fabbricato è dotato di un portico comune che distribuisce l'ingresso ai due appartamenti affiancati della bifamiliare; l'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno, corridoio di disbrigo, n° 2 camere da letto, piccolo ripostiglio, e scala interna di accesso alla cantina e al locale caldaia auto-

noma ubicati al piano seminterrato. Altre zone comuni sono la terrazza scoperta al piano rialzato, il giardino e la corte comune circostanti.

Ubicazione:

Comune di Poncarale (BS) Via Stelle al civico n. 5.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Poncarale (codice G818) - Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 53 - Sub. 1 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 92 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 92 m² - Rendita 264,17 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a: < OMISSIS > nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di: < OMISSIS > e < OMISSIS > come sopra indicati e identificati per l'unità immobiliare 1 in quota 1/2 ciascuno come bene personale.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 1 è costituito da una sola unità immobiliare autonoma; l'intero lotto, attualmente abitato e in possesso del Sig. < OMISSIS > e della sua famiglia, risulta più funzionale e utilizzabile se mantenuto integro. Possono risultare invece divisibili le proprietà comuni (portico, terrazza, giardino, ecc.) assegnandone parti autonome frazionate a ciascun appartamento della bifamiliare.

Più probabile valore in libero mercato :

133.812,00 € (diconsi **Euro centotrentatremilaottocentododici/00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

111.510,00 € (diconsi **Euro centoundicimilacinquecentodieci/00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 1 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà poiché costituisce l'abitazione di uno dei conduttori dell'azienda agricola formata dagli immobili pignorati nel loro complesso; l'unità può quindi definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come residenza autonoma in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola in essere in considerazione della relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo che mette in comunicazione con le località di Borgo Poncarale, Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia. La stima per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata) ha comunque tenuto in debito conto anche la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'immobile pignorato del lotto 1, quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico al piano rialzato e seminterrato di un edificio bifamiliare di un solo piano fuori terra (piano rialzato); il fabbricato è dotato di un portico comune che distribuisce l'ingresso ai due appartamenti affiancati della bifamiliare; l'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno, corridoio di disbrigo, n° 2 camere da letto, piccolo ripostiglio, e scala interna di accesso alle cantine e al locale caldaia autonoma ubicati al piano seminterrato. Altre zone comuni sono la terrazza scoperta al piano rialzato, il giardino e la corte comune circostanti.

Ubicazione:

Comune di Poncarale (BS) Via Stelle al civico n. 5.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Poncarale (codice G818) - Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 53 - Sub. 2 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 102 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 102 m² - Rendita 288,18 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a: < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di: < OMISSIS > e < OMISSIS > come sopra indicati e identificati per l'unità immobiliare 1 in quota 1/2 ciascuno come bene personale.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 2 è costituito da una sola unità immobiliare autonoma; l'intero lotto, attualmente abitato e in possesso del Sig. < OMISSIS > e della sua famiglia, risulta più funzionale e utilizzabile se mantenuto integro. Possono risultare invece divisibili le proprietà comuni (portico, terrazza, giardino, ecc.) assegnandone parti autonome frazionate a ciascun appartamento della bifamiliare.

Più probabile valore in libero mercato :

145.848,00 € (diconsi **Euro centoquarantacinquemilaottocentoquarantotto/00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

121.540,00 € (diconsi **Euro centoventunomilacinquecentoquaranta/00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 2 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà poiché costituisce l'abitazione di uno dei conduttori dell'azienda agricola formata dagli immobili pignorati nel loro complesso; l'unità può quindi definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come residenza autonoma in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola in essere in considerazione della relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo che mette in comunicazione con le località di Borgo Poncarale,

Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia. La stima per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata) ha comunque tenuto in debito conto anche la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'immobile pignorato del lotto 2, quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Ampio magazzino a piano seminterrato e locale di accesso coperto collegato alla strada (Via Stelle) mediante rampa carreggiabile inclinata rettilinea. Tale unità costituisce subalterno autonomo nonostante la sua dipendenza e stretta funzionalità con le unità immobiliari abitative descritte nei precedenti Lotti 1 e 2.

Ubicazione:

Comune di Poncarale (BS) Via Stelle al civico n. 5.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Poncarale (codice G818) - Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 53 - Sub. 3 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 128 m² - Superficie catastale totale 125 m² Rendita 317,31 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a: < OMISSIS > nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di: < OMISSIS > e < OMISSIS > come sopra indicati e identificati per l'unità immobiliare 1 in quota 1/2 ciascuno come bene personale.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 3 è costituito da una sola unità immobiliare ad uso magazzino con accesso coperto; l'intero lotto, attualmente in possesso e in uso dei Sigg. < OMISSIS > e < OMISSIS >, risulta al servizio dei sovrastanti due appartamenti descritti ai precedenti lotti 1 e 2 della bifamiliare, ed è ad essi funzionale. Può essere mantenuto integro, così come può venire frazionato e accorpato ai lotti 1 e 2 per renderli più appetibili. Può altresì risultare conveniente frazionare le proprietà comuni (portico, terrazza, giardino, ecc.) mediante apposito progetto di divisione onde incrementare il valore intrinseco delle unità residenziali (lotti 1 e 2) della bifamiliare, eventualmente scorporate dal resto degli immobili pignorati dell'azienda agricola.

Più probabile valore in libero mercato :

178.083,50 € (diconsi **Euro centosettantottomilaottantatre/50**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

146.647,00 € (diconsi **Euro centoquarantaseimilaseicentocinquantasette/00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 3 è giudicata difficoltosa sia separata dal resto della proprietà poiché costituisce accessorio alle abitazioni dei conduttori dell'azienda agricola formata dagli immobili pignorati nel loro complesso, sia considerata indipendente dagli appartamenti della bifamiliare; anche questa unità può definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come accessorio alla residenza in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola in essere tenendo conto della possibilità di frazionamento e aggregazione di sue parti ai lotti 1 e 2. Sotto questo aspetto si ribadisce il vantaggio costituito dalla relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo che mette in agevole comunicazione con le località di Borgo Poncarale, Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia. La stima per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata) ha comunque tenuto in debito conto anche la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'immobile pignorato del lotto 3, quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento residenziale di tipo civile abitazione al piano terreno di un edificio monopiano senza piano interrato; l'edificio è dotato di portico d'ingresso, cucina-pranzo, antibagno, bagno, camera matrimoniale, e locale caldaia con accesso dall'esterno.

Ubicazione:

Comune di Poncarale (BS) Via Stelle al civico n. 5.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Poncarale (codice G818) - Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 65 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 97 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 79 m² - Rendita 177,66 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a: < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di: < OMISSIS > e < OMISSIS > come sopra indicati e identificati per l'unità immobiliare 1 in quota 1/2 ciascuno come bene personale.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 4 è costituito da una unità immobiliare residenziale autonoma; l'intero lotto, attualmente a disposizione e in uso dei dipendenti dell'azienda agricola secondo le esigenze estemporanee, risulta più funzionale e utilizzabile se mantenuto integro.

Più probabile valore in libero mercato :

116.150,00 € (diconsi Euro centosedicimilacentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

95.950,00 € (diconsi **Euro novantacinquemilanovecentocinquanta/00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 4 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà poiché costituisce abitazione dell'imprenditore o dei dipendenti dell'azienda agricola formata dagli immobili pignorati nel loro complesso; l'unità può quindi definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come residenza autonoma in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola in essere in considerazione della relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo che mette in comunicazione con le località di Borgo Poncarale, Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia. La stima per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata) ha comunque tenuto in debito conto anche la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'immobile pignorato del lotto 2, quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Fabbricati con destinazioni varie, prevalentemente adibiti a serre coperte, per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Ubicazione:

Comune di Poncarale (BS) Via Stelle al civico n. 5.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Poncarale (codice G818) - Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 53 - Sub. 10 graffata con Particella 65 - Sub. 4 - Categoria D/10 - Rendita 19620,00 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a: < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di: < OMISSIS > e < OMISSIS > come sopra indicati e identificati per l'unità immobiliare 1 in quota 1/2 ciascuno come bene personale.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 5 è dislocato su n° 2 particelle del Catasto Terreni (Fg. 3 Mapp. 53 e 65): sulla particella 53 (sub.10) sono state realizzate grandi serre dotate di copertura a struttura metallica per coltivazioni agricole specializzate, con interposti edifici di diversa destinazione compatibili e funzionali all'attività agricola praticata (ufficio, servizi igienici, centrali termiche, pensilina, tettoia, ecc.); sulla particella 65 (sub.. 4) giacciono altre serre per coltivazioni agricole specializzate con copertura a struttura metallica, affiancate in lato nord da un box per ricovero di macchine agricole e ripostigli per attrezzi. Non si esclude la possibilità di suddividere l'unità immobiliare individuata come Lotto 5 frazionandola in più parti distinte, tuttavia il sottoscritto ritiene che il suo valore commerciale non au-

menterebbe se non a prezzo di ingenti trasformazioni architettoniche, strutturali e/o di destinazione d'uso che comporterebbero ingenti investimenti economici. Il sottoscritto ne sconsiglia quindi il frazionamento.

Più probabile valore in libero mercato :

1.551.341,30 € (diconsi **Euro unmilionececinquecentocinquantunomilatrecentoquarantuno/30**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

1.283.598,85 € (diconsi **Euro unmilione duecentottantatremilacinquecentonovantotto/85**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 5 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà perché come visto per i lotti precedenti l'intera proprietà pignorata è formata da immobili tra loro funzionalmente collegati, atti a soddisfare le variegate necessità connesse con l'attività specializzata a cui sono destinati. Si ritiene pertanto che tutte le unità immobiliari dei lotti precedenti e del presente lotto 5 subirebbero una svalutazione se perdessero la loro coesione a seguito di frazionamento e/o vendita disgiunta (per minore appetibilità e per necessità di ulteriori investimenti), manterrebbero invece il loro valore in caso di vendita congiunta. Va detto altresì che un'eventuale vendita in blocco dell'intera azienda agricola comporterebbe la ricerca di un acquirente di tipo diverso dalla norma, particolarmente interessato a rilevare un'azienda specialistica, lontano quindi dai canoni estimativi afferenti al principio di "ordinarietà". Comunque la stima per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata) ha comunque tenuto in debito conto anche la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'immobile pignorato del lotto 5, come di tutti i precedenti, quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica:

Immobile 1: Area rurale classificata "seminativo arborato " avente superficie di 2480 m².

Immobile 2: Area rurale classificata "seminativo arborato " avente superficie di 2480 m².

Ubicazione:

Comune di Poncarale (BS) Via Stelle al civico n. 5.

Identificativi catastali:

Immobile 1: Comune di Poncarale (codice G818) - Foglio 3 - Particella 66 - Qualità SEMIN ARBOR - Classe -2- - Superficie 0 ha 24 a 80 ca (2480 m²) - Reddito Dominicale -17,93 €- Reddito Agrario -13,45 €-.

Immobile 2: Comune di Poncarale (codice G818) - Foglio 3 - Particella 159 - Qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 - Superficie 0 ha 24 a 80 ca (2480 m²) - Reddito Dominicale 23,55 € Reddito Agrario 8,41 €.

Quota di proprietà:

Gli immobili 1, 2 sono intestati a: < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di: < OMISSIS > e < OMISSIS > come sopra indicati e identificati per l'unità immobiliare 1 in quota 1/2 ciascuno come bene personale.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 6 è costituito da n° 2 immobili consistenti in due strisce affiancate di terreno agricolo, qualità "seminativo arborato" (fg. 3 mapp. 66 e 159); le due particelle possono essere poste in vendita separatamente e per tale motivo il loro valore di mercato verrà valutato per ciascuna e cumulativamente. Il loro valore intrinseco tuttavia sarà maggiore se esse saranno considerate parte integrante dell'azienda agricola specialistica nella sua interezza, come già evidenziato per i lotti precedenti.

Più probabile valore in libero mercato :

20.832,00 € (diconsi **Euro ventimilaottocentotrentadue/00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

17.856,00 € (diconsi **Euro diciassettemilaottocentocinquantasei/00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 6, che è costituito da terreni non attrezzati e non facilmente raggiungibili, è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà perché come visto per i lotti precedenti l'intera proprietà pignorata è formata da immobili tra loro funzionalmente collegati, atti a soddisfare le variegate necessità connesse con l'attività specializzata a cui sono destinati. Inoltre un'azienda agricola per sua natura ha necessità, anche normative, che richiedono ridondanza di terreni dedicati. Si ritiene pertanto che non sia conveniente scorporare questi mappali dal resto della proprietà. Tuttavia, nel caso di un eventuale futuro cambio di destinazione d'uso degli altri lotti oggetto di pignoramento, potrebbe rivelarsi conveniente la vendita dei due terreni del Lotto 6 separatamente ad altra azienda agricola limitrofa o situata nelle immediate circostanze.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Sì vedi pagina 39
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	11
2.	Inquadramento dell'immobile.....	12
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	25
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	33
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	33
4.2	Rispondenza catastale.....	36
4.3	Verifica della titolarità.....	39
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	40
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	40
7.	Analisi estimativa.....	41
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	44
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	46
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	47
11.	Bibliografia.....	48

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

29/1/2021 Nomina con decreto del G.E. del Notaio Dott.ssa Roberta De Paoli Ambrosi quale Custode giudiziario e amministratore dei beni in luogo del debitore.

12/2/2021 Udienza per conferimento incarico e giuramento presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

Acquisizione degli atti di causa mediante ripetuta consultazione telematica del fascicolo presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

10/3/2021 Sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza di incaricato della Dott.ssa Roberta De Paoli Ambrosi (custode designato).

30/4/2022 Istanza di proroga al 30/6/2022 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa in data 6/5/2022.

30/6/2022 Istanza di proroga al 31/8/2022 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa in data 22/7/2022.

Studio atti di causa.

N° 2 sopralluoghi agli immobili pignorati in Poncarale (BS) Via Stelle 5 per riscontri, rilievi e accertamenti in data 13/9/2022 e 16/9/2022.

Ricerche edilizie e urbanistiche, catastali, notarili e immobiliari per il reperimento delle informazioni e dei documenti necessari alla redazione delle stime e alla stesura del Rapporto di valutazione.

Elaborazione concettuale della perizia estimativa e sua redazione materiale.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione :

- Provincia BRESCIA
- Comune PONCARALE
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Stelle
- Civico n. 5

Zona:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione si trovano in zona periferica agricola del comune di Poncarale (BS), piuttosto decentrata rispetto al centro storico del paese, e non pienamente servita dai normali servizi pubblici. Elemento a favore di una maggiore valutazione di stima è la relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo viario che mette in comunicazione con le località di Borgo Poncarale, Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia.

Mappa geografica:



□ Destinazione urbanistica degli immobili:

- Lotto 1** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 2** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 3** Catasto Fabbricati: unità immobiliare di accessori alla residenza
- Lotto 4** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 5** Catasto Fabbricati: unità immobiliare per funzioni produttive connesse alle attività agricole
- Lotto 6** Catasto Terreni: terreni con qualifica "seminativo arborato"

□ Tipologia immobiliare:

Unità immobiliari residenziali ad uso civile abitazione (Lotti 1, 2, 4) con pertinenze (Lotto 3 magazzini, cantine, centrali termiche, ecc.).

Serre per coltivazioni agricole specialistiche (Lotto 5).

Terreni a "seminativo arborato" (Lotto 6).

□ Tipologia edilizia dei fabbricati:

LOTTO NR. 1

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico

LOTTO NR. 2

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico.

LOTTO NR. 3

Unità immobiliare 1: Accessori ad appartamenti di civile abitazione di tipo economico.

LOTTO NR. 4

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

LOTTO NR. 5

Unità immobiliare 1: Serre coperte per coltivazioni agricole specialistiche e locali accessori e tecnici al loro servizio.

LOTTO NR. 6

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Poncarale (BS)

Immobile 1: Area rurale classificata "seminativo arborato".

Immobile 2: Area rurale classificata "seminativo arborato".

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Lotto 1:	Civile abitazione di tipo economico e pertinenze.
Lotto 2:	Civile abitazione di tipo economico e pertinenze.
Lotto 3:	Locali accessori ad abitazioni di tipo economico.
Lotto 4:	Abitazione di tipo civile e pertinenze.
Lotto 5:	Serre coperte per coltivazioni agricole specialistiche e locali accessori e tecnici al loro servizio.
Lotto 6	Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Poncarale con qualità di "seminativo arborato"

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Lotto 1: È costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo economico (A/3) di cui si è presa visione in modo completo. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne e interne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.

Lotto 2: È costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo economico (A/3) di cui si è presa visione in modo completo. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne e interne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.

Lotto 3: È costituito da accessorio (magazzino C/2) annesso ad appartamenti di civile abitazione di tipo economico; di tale accessorio si è presa visione in modo completo. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne e interne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.

Lotto 4: È costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo civile (A/2) di cui si è presa visione in modo completo. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne e interne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.

Lotto 5: Consiste in un gruppo di serre coperte e relativi locali accessori al loro servizio (ufficio, servizi igienici, centrali termiche, pensilina, tettoia, ecc.) classificate al Catasto Fabbricati come fabbricato per funzioni produttive connesse ad attività agricole (D/10). L'attività di coltura ivi esplicata appare regolare ed efficiente e lo stato di conservazione e manutenzione di strutture e impianti si è rivelato più che discreto.

Lotto 6: È costituito da n° 2 Particelle del catasto terreni entrambe qualificate come "seminativo arborato " (Mappali 66 e159).

Dimensione:

Lotto 1:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 111,51
	Superficie commerciale appartamento	m ² 111,51
Lotto 2:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 121,54
	Superficie commerciale appartamento	m ² 111,54
Lotto 3:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 209,51
	Superficie commerciale magazzino	m ² 209,51
Lotto 4:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 98,22
	Superficie commerciale appartamenti	m ² 98,22
Lotto 5:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 8333,69
	Superficie commerciale Mapp. 53	m ² 6730,69
	Superficie commerciale Mapp. 65	m ² 1603,00
Lotto 6:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 4960,00
	Superficie "seminativo arborato " Mapp. 66	m ² 2480,00
	Superficie "seminativo arborato " Mapp. 159	m ² 2480,00

Caratteri domanda e offerta:

Prevalenza attuale di offerta

Forma di mercato:

Libero

Filtering:

Assente

Fase del mercato immobiliare:

Leggermente ascendente o praticamente statica

Altro:

Fotografie



















3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico al piano rialzato e seminterrato di un edificio bifamiliare di un solo piano fuori terra (piano rialzato); il fabbricato è dotato di un portico comune che distribuisce l'ingresso ai due appartamenti affiancati della bifamiliare; l'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno, corridoio di disbrigo, n° 2 camere da letto, piccolo ripostiglio, e scala interna di accesso alla cantina e al locale caldaia autonoma ubicati al piano seminterrato. Altre zone comuni sono la terrazza scoperta al piano rialzato, il giardino e la corte comune circostanti.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | corte comune; Via Stelle |
| <input type="checkbox"/> Est | Mappale 53 Sub. 2 |
| <input type="checkbox"/> Sud | corte comune; Mappale 53 Sub. 10 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | corte comune; Mappale 52 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore: nessuno |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 10/3/2021; 13/9/2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento e accessori

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>		
appartamento	m ²	86,80	100 %		
portico comune	m ²	16,92	15 %		
cantina	m ²	13,19	50 %		
locale caldaia	m ²	8,39	25 %		
cortile comune	m ²	86,80	10 %		
cortile comune eccedente	m ²	480,39	1 %		
Superficie commerciale	<table border="1"><tr><td>m²</td><td>111,51</td></tr></table>		m ²	111,51	
m ²	111,51				
Superficie di proprietà	<table border="1"><tr><td>m²</td><td>111,51</td></tr></table>		m ²	111,51	
m ²	111,51				

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico al piano rialzato e seminterrato di un edificio bifamiliare di un solo piano fuori terra (piano rialzato); il fabbricato è dotato di un portico comune che distribuisce l'ingresso ai due appartamenti affiancati della bifamiliare; l'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno, corridoio di disbrigo, n° 2 camere da letto, piccolo ripostiglio, e scala interna di accesso alle cantine e al locale caldaia autonoma ubicati al piano seminterrato. Altre zone comuni sono la terrazza scoperta al piano rialzato, il giardino e la corte comune circostanti.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | corte comune; Via Stelle |
| <input type="checkbox"/> Est | corte comune; Mappale 53 Sub. 10 |
| <input type="checkbox"/> Sud | corte comune; Mappale 53 Sub. 10 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | corte comune; Mappale 53 Sub. 1 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

Rilievo

Interno

-
- Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore: nessuno
 Data del sopralluogo 10/3/2021; 13/9/2022
 Controllato graficamente da: ,
 Planimetria catastale in scala
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Criterio di misurazione**
 SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento e accessori

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>
appartamento	m ²	88,88	100 %
portico comune	m ²	16,92	15 %
cantina	m ²	13,64	50 %
deposito	m ²	15,22	50 %
locale caldaia	m ²	8,08	25 %
cortile comune	m ²	88,88	10 %
cortile comune eccedente	m ²	478,31	1 %
Superficie commerciale	m ² 121,54		
Superficie di proprietà	m ² 121,54		

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Ampio magazzino a piano seminterrato e locale di accesso coperto collegato alla strada (Via Stelle) mediante rampa carreggiabile inclinata rettilinea. Tale unità costituisce subalterno autonomo nonostante la sua dipendenza e stretta funzionalità con le unità immobiliari abitative descritte nei precedenti Lotti 1 e 2.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | corte comune; Via Stelle |
| <input type="checkbox"/> Est | corte comune; Mappale 53 Sub. 10 |
| <input type="checkbox"/> Sud | corte comune; Mappale 53 Sub. 10 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | corte comune; Mappale 52 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore: nessuno |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 10/3/2021; 13/9/2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà*PIENA PROPRIETÀ*Unità immobiliare 1: appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>		
magazzino	m ²	129,76	100 %		
accesso coperto	m ²	132,91	60 %		
Superficie commerciale	<table border="1"><tr><td>m²</td><td>209,51</td></tr></table>		m ²	209,51	
m ²	209,51				
Superficie di proprietà	<table border="1"><tr><td>m²</td><td>209,51</td></tr></table>		m ²	209,51	
m ²	209,51				

Caratteristiche qualitative*(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)*

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento residenziale di tipo civile abitazione al piano terreno di un edificio monopiano senza piano interrato; l'edificio è dotato di portico d'ingresso, cucina-pranzo, anti-bagno, bagno, camera matrimoniale, e locale caldaia con accesso dall'esterno.

Confini

Indicare i confini catastali

<input type="checkbox"/> Nord	Mappale 53 Sub. 10
<input type="checkbox"/> Est	Mappale 66
<input type="checkbox"/> Sud	Mappale 65 Sub. 4
<input type="checkbox"/> Ovest	Mappale 65 Sub. 4

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno
	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore: nessuno
<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo	10/3/2021; 13/9/2022
<input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: ,	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
appartamento	m ² 82,34	100 %
portico	m ² 16,22	30 %
corte esclusiva	m ² 82,34	10 %
corte esclusiva eccedente	m ² 278,23	2 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	101,00
m ²	101,00

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Fabbricati con destinazioni varie, prevalentemente adibiti a serre coperte, per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Confini

Indicare i confini catastali

L'unità immobiliare che forma il Lotto 5 si sviluppa in modo assai articolato sui terreni di cui ai mappali 53 e 65 del foglio 3 del Comune di Poncarale. La definizione sintetica dei confini risulta pertanto molto laboriosa: per la loro determinazione e chiara individuazione si rimanda all'Estratto mappa catastale del Foglio 3 di Poncarale, allegato al presente Rapporto.

- Nord
- Est
- Sud
- Ovest

per ulteriori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

Data del sopralluogo

10/3/2021; 13/9/2022

Controllato graficamente da: ,

Planimetria catastale in scala

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1 (parte insistente sul Mapp. 53): Serre coperte per coltivazioni agricole specialistiche e locali accessori e tecnici al loro servizio

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>
serre e accessori (mapp. 53)	m ²	6489,18	100 %
Corte esclusiva (mapp. 53)	m ²	2415,07	10 %
Superficie commerciale	m ² 6730,69		
Superficie di proprietà	m ² 6730,69		

Unità immobiliare 1 (parte insistente sul Mapp. 65): Serre coperte per coltivazioni agricole specialistiche e locali accessori e tecnici al loro servizio

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>
serre e accessori (mapp. 65)	m ²	1442,34	100 %
box (mapp. 65)	m ²	98,14	60 %
ripostigli (mapp. 65)	m ²	14,72	25 %
Corte esclusiva (mapp. 65)	m ²	980,97	10 %
Superficie commerciale	m ² 1603,00		
Superficie di proprietà	m ² 1603,00		
Superficie commerciale totale Lotto 5	m ² 8333,69		
Superficie di proprietà totale Lotto 5	m ² 8333,69		

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica:

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Poncarale (BS)

Immobile 1: Area rurale classificata "seminativo arborato".

Immobile 2: Area rurale classificata "seminativo arborato".

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | Mappale 53 Foglio 3 |
| <input type="checkbox"/> Est | Mappali 69, 112 Foglio 3 |
| <input type="checkbox"/> Sud | Mappale 3 Foglio 3 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappale 65 Foglio 3 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si veda l'estratto mappa allegato.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore: nessuno |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 10/3/2021; 13/9/2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ

Immobile 1: Area rurale classificata "seminativo arborato "

Immobile 2: Area rurale classificata "seminativo arborato "

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile</i>		
terreno mapp. 66	m ²	2480,00	100 %		
terreno mapp. 159	m ²	2480,00	100 %		
Superficie commerciale	<table border="1"><tr><td>m²</td><td>4960,00</td></tr></table>	m ²	4960,00		
m ²	4960,00				
Superficie di proprietà	<table border="1"><tr><td>m²</td><td>4960,00</td></tr></table>	m ²	4960,00		
m ²	4960,00				

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi rilasciati

I fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari e i terreni oggetto della presente stima sono fabbricati a un solo piano fuori terra, con piano seminterrato presente soltanto per i lotti 1, 2, 3; essi furono edificati dopo il 1/9/1967: la loro costruzione risale presumibilmente al 1980.

Elenco:

- Ampliamento - Demolizione parziale (n°14682 - 1/2006)
- Ampliamento - Frazionamento e fusione (n°11676 - 1/2012)
- Ampliamento (n° 53433 - 1/2017)

Il Comune di Poncarale è stato interpellato dal sottoscritto che ha intervistato il responsabile tecnico dell'Ufficio Tecnico comunale Arch. Barbara Salatini, dalla quale ha appreso che non risultano inadempienze urbanistiche o edilizie a carico degli immobili assoggettati a pignoramento, né che siano state eseguite opere prive di provvedimenti autorizzativi.

Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6

- Indicare la documentazione visionata:
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 16/09/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.

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

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

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

Note

4.2 Rispondenza catastale

Lotto 1

Unità immobiliare 1: Appartamento identificato in mappa al n° 53/1 del NCEU

Comune Poncarale G818 Foglio 3 Sezione NCT particella 53
Sub. 1 categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani Rendita € 264,17

Lotto 2

Unità immobiliare 1: Appartamento identificato in mappa al n° 53/2 del NCEU

Comune Poncarale G818 Foglio 3 Sezione NCT particella 53
Sub. 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 6 vani Rendita € 288,18

Lotto 3

Unità immobiliare 1: Magazzino seminterrato identificato in mappa al n° 53/3 del NCEU

Comune Poncarale G818 Foglio 3 Sezione NCT particella 53
Sub. 3 categoria C/2 classe 4 consistenza 128 m² Rendita € 317,31

Lotto 4

Unità immobiliare 1: Appartamento identificato in mappa al n° 104/2 del NCEU

Comune Poncarale G818 Foglio 3 Sezione NCT particella 65
Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Rendita € 177,66

Lotto 5

Unità immobiliare 1: Serre agricole e accessori identificate in mappa al n° 153/10 e 65/4 del NCEU

Comune Poncarale G818 Foglio 3 Sezione NCT particella 53 Sub.10
graffata con particella 65 Sub. 4 categoria D/10 Rendita € 19620,00

Lotto 6

Immobile 1: Terreno identificato in mappa al n° 66 del NCT

Comune Poncarale G818 Foglio 3 particella 66 superficie 2480 m²
qualità SEMIN ARBOR classe 2 R.D. € 17,93 R.A. € 13,45

Immobile 2: Terreno identificato in mappa al n° 66 del NCT

Comune Poncarale G818 Foglio 3 particella 159 superficie 2480 m²
qualità SEMIN ARBOR classe 2 R.D. € 17,93 R.A. € 13,45

Elenco documentazione reperita e visionata

Estratto mappa Fg. 3 del comune di Poncarale (v- All. 8)
N° 8 visure catastali storiche per immobile (v- All. 9)
N° 6 planimetrie catastali (v- All. 10)

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

3/3/2022
15/3/2022
16/3/2022
15/9/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, 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 alla stato attuale dell'immobile

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

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

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6

Titolo di provenienza

Atto di donazione 25/10/1999 Rep. n° 74947 stipulato davanti al Notaio Giuseppe Annarumma di Brescia - Donazione accettata Trascrizione n° 25971.1/1999.

Quota di proprietà:

L'insieme dei lotti oggetto di stima sono intestati a: < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale), e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2 (bene personale).

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Tutti i lotti oggetto di esecuzione immobiliare sono assoggettati a "**Contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/82**" a favore di < OMISSIS > < OMISSIS > < OMISSIS > con sede in < OMISSIS > Via < OMISSIS >. Copia del citato contratto d'affitto è allegata al presente Rapporto di valutazione (v. All. 3)

In formale possesso della Società agricola titolare del contratto d'affitto di cui al punto precedente che cura l'attuale gestione dell'azienda agricola. Le unità immobiliari residenziali facenti parte dei lotti 1, 2, 3, 4 risultano, secondo i termini contrattuali, in uso all'imprenditore agricolo o ai suoi dipendenti e coadiuvanti per la loro residenza, in quanto asserviti all'attività agricola.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto: Contratto d'affitto a termine.

€/anno: 10000 €/anno

Rata: 10000 €/anno

Durata in anni 15

Scadenza contratto 31/12/2034

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni che risulterebbe o potrebbe risultare a carico dell'acquirente.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Va fatta ovviamente menzione dell'ipoteca gravante sugli immobili oggetto di pignoramento, che ha dato origine al procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe e ai conseguenti atti esecutivi cautelari di pignoramento. La documentazione che identifica tale gravame ipotecario è già contenuta negli atti del presente procedimento

Risulta un debito degli esecutati di 20.849,63 € nei confronti della CAPRICORNO S.p.A., promotrice dell'esecuzione con Atto di precetto presentato da CAPRICORNO S.p.A. in data 13/8/2020 a firma dell'Avv. Chiara Morlacchi.

Risulta un debito degli esecutati di 13.310,94 € nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, promotrice dell'esecuzione con Atto di intervento presentato da Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa in data 10/11/2020 a firma dell'Avv. Roberto Gorio.

Risulta un debito degli esecutati di 439.387,40 € nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, promotrice dell'esecuzione con Avviso ex Art. 498 cpc presentato da Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa in data 1/2/2021 a firma dell'Avv. Roberto Gorio.

Risulta un debito degli esecutati di 42.655,57 € nei confronti di RED FOX Italia s.s di Peter Maile & Co. di Bolzano (BZ), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Atto di intervento del 10/2/2021 a firma dell'Avv. Oskar Gschnitzer.

Risulta un debito degli esecutati di 18.814,63 € nei confronti della CAPRICORNO S.p.A., promotrice dell'esecuzione con Atto di intervento presentato da CAPRICORNO S.p.A. in data 30/3/2021 a firma dell'Avv. Chiara Morlacchi.

Risulta un debito degli esecutati di 16.957,50 € nei confronti del Gruppo Padana Ortofloricoltura dei F.lli Gazzola s.s. agricola di Paese (TV), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Atto di intervento del 15/5/2021 a firma dell'Avv. Lorenzo Pistone.

Risulta un debito degli esecutati di 18.536,11 € nei confronti di PIANTA società agricola semplice di Bresanone (BZ), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Atto di intervento del 20/5/2021 a firma dell'Avv. Oskar Gschnitzer.

Risulta un debito degli esecutati di 42.655,57 € nei confronti di RED FOX Italia s.s di Peter Maile & Co. di Bolzano (BZ), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Atto di intervento del 10/2/2021 a firma dell'Avv. Oskar Gschnitzer.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato."

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

L'individuazione del corretto valore di mercato dell'immobile in esame dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un corretto e attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che può riassumersi nei punti seguenti:

- a) gli appartamenti e le rispettive pertinenze sono ubicati in edifici autonomi, vincolati soltanto dalla loro destinazione residenziale destinata a fornire domicilio all'imprenditore agricolo o ai suoi dipendenti e coadiuvanti;
- b) gli edifici ad uso serra per colture agricole specializzate sono difficilmente trasformabili in altro tipo di attività produttiva; una loro diversa destinazione d'uso comporterebbe ingenti interventi edilizi, strutturali ed impiantistici che comporterebbero altrettanto ingenti costi; si deve poi tener presente che, a livello comunale, potrebbe essere estremamente difficile modificarne urbanisticamente la destinazione agricola;
- c) le unità residenziali risultano piuttosto decentrate rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici; sussiste tuttavia una relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo che mette in comunicazione con le località di Borgo Poncarale, Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia;
- d) tutte le unità immobiliari oggetto di stima risultano affittate ad un unico conduttore che le gestisce come imprenditore agricolo in modo coordinato;
- e) i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai residenti per la normale gestione della vita familiare e comunitaria risultano raggiungibili e disponibili, sia pure con qualche difficoltà visto il decentramento degli immobili rispetto al centro del paese;
- f) gli appartamenti sono in condizioni di conservazione e manutenzione di normale livello con finiture esterne e interne un po' datate, di discreta qualità; lo stato di conservazione e di manutenzione è più che sufficiente;

-
- g) l'attività di coltura specialistica esplicita nelle serre appare regolare ed efficiente e lo stato di conservazione e di manutenzione delle strutture e degli impianti si è rivelato più che discreto;
- h) fra le proprietà pignorate vi sono anche dei terreni agricoli adiacenti alle serre ed essi stessi agevolmente lavorabili e sottoposti a coltivazione; appaiono logisticamente utilizzabili con vantaggio dall'azienda agricola.

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto, con prevalenza per i positivi, che fanno tendere ad una valutazione di mercato medio-alta rispetto alla norma, prevalendo in modo significativo, anche se non preponderante gli aspetti e gli elementi positivi rispetto ai negativi.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna limitazione all'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata catastalmente in Comune di Poncarale - Sezione Urbana NCT - Foglio 3:

Particella 53 - Sub. 1 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5,5 vani - Rendita 264,17 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **133.812,00** diconsì **Euro centotrentatremilaottocentododici/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **111.510,00** diconsì **Euro centoundicimilacinquecentodieci/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 2

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata catastalmente in Comune di Poncarale - Sezione Urbana NCT - Foglio 3:

Particella 53 - Sub. 2 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Rendita 288,18 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **145.848,00** diconsì **Euro centoquarantacinquemilaottocentoquarantotto/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **121.540,00** diconsì **Euro centoventunomilacinquecentoquaranta/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 3

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata catastalmente in Comune di Poncarale - Sezione Urbana NCT - Foglio 3:

Particella 53 - Sub. 3 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 128 m² - Rendita 317,31 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **178.083,50** diconsì **Euro centosettantottomilaottantatre/50** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **146.647,00** diconsì **Euro centoquarantaseimilaseicentocinquantesette/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 4

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata catastalmente in Comune di Poncarale - Sezione Urbana NCT - Foglio 3:

Particella 65 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 4 vani - Rendita 177,66 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **116.150,00** diconsì **Euro centosedicimilacentocinquanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **95.950,00** diconsì **Euro novantacinquemilanovecentocinquanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 5

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata catastalmente in Comune di Poncarale - Sezione Urbana NCT - Foglio 3:

Particella 53 - Sub. 10 (graffata con Particella 65 - Sub. 4) - Categoria D/10 - Rendita 19620,00 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1.551.341,30** diconsì **Euro unmilione cinquecentocinquantaunomilatrecentoquarantuno/30** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **1.283.598,85** diconsì **Euro unmilione duecentottantatremilacinquecentonovantotto/85** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 6

Per quanto concerne l'immobile costituito da due terreni identificati catastalmente in Comune di Poncarale - Sezione Urbana NCT - Foglio 3:

Particella 66 - qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 - Superficie 2480 m² - Reddito Dominicale 17,93 € - Reddito Agrario 13,45 €;

Particella 159 - qualità SEMIN ARBOR - Classe 2 - Superficie 2480 m² - Reddito Dominicale 17,93 € - Reddito Agrario 13,45 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **20.832,00** diconsì **Euro ventimilaottocentotrentadue/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **17.856,00** diconsì **Euro diciassettemilaottocentocinquantasei/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879

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

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: **20 settembre 2022**

Timbro e firma

Il C.T.U.

Dott. Ing. Lucio Baldan

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Copia del Contratto di Affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/82 in data 20 gennaio 2020
4. Estratto attuale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Poncarale (BS) zona periferica
5. Estratto dal Listino Immobiliare n° 1/2015 della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia per il comune di Poncarale (BS)
6. Tabelle dei Valori Agricoli Medi dei terreni anni 2019 - 2022 della Commissione Provinciale Espropri di Brescia (All. 6a, 6b)
7. Valori Agricoli Medi per Regione Agraria n° 14 (che comprende il comune di Poncarale) anno 2018 della Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Brescia
8. Estratto mappa Comune di Poncarale Foglio n° 3 Particelle n° 53, 65, 66, 159
9. N° 8 Visure catastali storiche per immobile (All. 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h)
10. N° 6 Planimetrie catastali (All. 10a, 10b, 10c 10d, 10e, 10f)

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London

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

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

Manuale di best practice - CCS-B01 - CCS-B02

Manuale di buona pratica - ENIC

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

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

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

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

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