

TRIBUNALE DI BRESCIA

VALUTAZIONE IMMOBILI EREDITÀ GIACENTE

Procedimento R.G. n. 17551/2021

Giudice Dott. Andrea Tinelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

LOTTO 2

Quota indivisa di terreni agricoli a seminativo irriguo in Chiari (BS).

Curatore eredità giacente

Dott. Silvio Piccinelli

Domiciliato presso la S-Mart Srl

Con sede in via Solferino civico n.24 _ 25151 Brescia

Tel. +39 0305780453



Della valutazione: 22/12/2022

Del rapporto valutazione: 02/03/2023

Esperto incaricato

Geometra **Matteo Negri**

Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel. e fax + 39. 030.7402172

Qualifiche:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

CERTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

LOTTO N. 02

Descrizione sintetica

Trattasi di quota indivisa di terreni agricoli attualmente a seminativo irriguo, per complessivi **18.431 m²** circa (catastali) posizionati nel Comune di Chiari. Dal Piano delle Regole del PGT vigente trattasi prevalentemente di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e di aree agricole produttive.

Identificativi catastali della proprietà

Terreni in Chiari (Cod. Catastale C618) identificati in mappa al Catasto Terreni e più precisamente:

Proprietà per la quota di 1/6

Foglio **46**, mappale **198**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 2184 m², R.D. Euro 19,74 R.A. Euro 21,43.
 Foglio **46**, mappale **199**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 4369 m², R.D. Euro 39,49 R.A. Euro 42,87.
 Foglio **46**, mappale **200**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 4368 m², R.D. Euro 39,48 R.A. Euro 42,86.
 Foglio **46**, mappale **201**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 2184 m², R.D. Euro 19,74 R.A. Euro 21,43.
 Foglio **46**, mappale **202**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 646 m², R.D. Euro 5,84 R.A. Euro 6,34.
 Foglio **46**, mappale **203**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 1291 m², R.D. Euro 11,67 R.A. Euro 12,67.
 Foglio **46**, mappale **204**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 1292 m², R.D. Euro 11,68 R.A. Euro 12,68.
 Foglio **46**, mappale **205**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 646 m², R.D. Euro 5,84 R.A. Euro 6,34.

Proprietà per la quota di 1/12

Foglio **46**, mappale **172**, qualità semin irrig, classe 2, superficie 1451 m², R.D. Euro 13,11 R.A. Euro 14,24.

Intestazione / quote proprietà

Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

Sig. OMISSIS

Nato a Omissis il Omissis

Codice Fiscale _ omissis

Fonte dati _ relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Valore di mercato dell'intero	:€ 150.000/00
Riassunto dei valori stimati della quota di proprietà	
Più probabile valore di mercato, libera da gravami	: € 18.000/00
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	: € 14.000/00

Divisibilità dell'immobile: no considerata la quota di 1/6

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva alla data della stima una situazione di recessione generale del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Conformità

Catastale: non definibile per assenza di un rilievo celerimetrico (attività non contemplata nel quesito)

Edilizia: non attinente trattandosi di terreno agricolo ineditato.

Stato di possesso _ attualmente i terreni risultano condotti e lavorati.

Formalità e vincoli opponibili e non opponibili all'acquirente _ vedasi relazione notarile ventennale allegata

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
	Analisi del segmento di mercato.....	4
	Descrizione dell’immobile oggetto di valutazione.....	6
B.	STORIA CATASTALE.....	10
C.	REGOLARITA’ URBANISTICO - EDILIZIA.....	12
D.	STATO DI POSSESSO.....	14
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.....	14
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	14
-	Opponibili all’acquirente.....	14
-	Non opponibili all’acquirente.....	17
G.	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
H.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	19
I.	OSSERVAZIONI FINALI.....	22
J.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	24
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.....	25
L.	ALLEGATI.....	26

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: terreni prevalentemente a seminativo irriguo ubicati nella zona extraurbana del comune di Chiari, provincia di Brescia.

Mappa geografica³(fonte <https://www.google.it/maps>)



Location map – fonte www.google.com

Destinazione d'uso⁴:

- Residenziale
 Direzionale
 Commerciale
 Turistico – ricettivo
 Artigianale – industriale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

⁴Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

Tipologia immobiliare⁵:

Dal Documento di Piano del PGT Vigente trattasi prevalentemente di aree agricole non soggette a trasformazione urbanistica. Per ulteriori approfondimenti e per riscontri in merito alle disposizioni previste dal Documento di Piano si rimanda al CDU allegato.

Dimensione:

- Piccola (terreni con superficie fondiaria <1 Ha)
 Media (terreni con superficie fondiaria ricompresa tra 1 Ha e 10 Ha)
 Grande (terreni con superficie fondiaria > 10 Ha)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente

Privato Società agricola Ente / cooperativa

Lato venditore

Privato Società privata Ente / cooperativa Altro: Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato⁶:

- Concorrenza monopolistica⁷
 Concorrenza monopolistica ristretta⁸
 Oligopolio⁹
 Monopolio¹⁰
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹¹:

Assente Down: Up

Fase del mercato immobiliare¹²:

- Espansione¹³
 Contrazione¹⁴
 Recessione¹⁵ domanda scarsa (*falling Market*)
 Recupero¹⁶

⁵Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁶Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁷Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁸Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

⁹Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁰Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercato che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹¹Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹²Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹³Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁴Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁵Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

¹⁶Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Trattasi di appezzamenti di terreno tra loro confinanti, posti nel comune di Chiari, a sud del centro abitato. Attualmente i terreni sono prevalentemente adibiti a seminativo irriguo e risultano condotti da terzi. L'area ha una superficie complessiva pari a circa 18.431 m² catastali



Sovrapposizione mappa catastale _ ortofoto anno 2018 (Fonte <https://sit.provincia.brescia.it>).



Estratto mappa.

Rilievo fotografico stato di fatto.



Sintesi delle principali caratteristiche tecniche del terreno

Giacitura¹⁷ _ pianeggiante¹⁸

Esposizione¹⁹ _ normale²⁰

¹⁷ Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata

¹⁸ Sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche

¹⁹ È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali le esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

²⁰ Quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata

Ubicazione²¹ _ buona²²
 Accesso²³ _ buono²⁴
 Forma²⁵ _ sostanzialmente regolare²⁶
 Ampiezza²⁷ _ appezzamento medio²⁸

Confini²⁹ del bene oggetto di stima in per l'intero
Terreni di cui ai mappali 172-198-199-200-201-202-203-204-205

- Nord: canale confinante con la strada via Castellana
 Sud: mappale 69 altra proprietà
 Est: mappale 208-210 altra proprietà
 Ovest: canale confinante con il mappale 180

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti³⁰: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze: Interno
 Esterno
 Diretto in loco
 Desunto da altra fonte: **visure catastali** (Cfr. allegato 06)

Data sopralluoghi/ispezioni³¹(gg/mm/aaaa): 22/12/2022
 Presenti durante le indagini: il comproprietario, l'avvocato, il perito estimatore e proprio collaboratore.

Riepilogo delle superfici di proprietà

Terreni di cui al Foglio 46:

mappale 198 m² 2.184
 mappale 199 m² 4.369
 mappale 200 m² 4.368
 mappale 201 m² 2.184
 mappale 202 m² 646
 mappale 203 m² 1.291
 mappale 204 m² 1.292
 mappale 205 m² 646
 mappale 172 m² 1.451

Totale sup. catastale dei terreni in esame m² 18.431

²¹ È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

²² Quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri

²³ È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

²⁴ Quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo tipico per la lavorazione dei terreni della zona

²⁵ È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo

²⁶ Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché rettangolare p quadrangolare)

²⁷ È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona

²⁸ Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona

²⁹ Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. È consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e se variati anche rispetto allo stato attuale.

³⁰ Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

³¹ Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

L'alienazione coattiva è relativa alla sola quota indivisa di 1/6 per i mappali 198-199-200-201-202-203-204-205 e di 1/12 per il mappale 172

Non è stato possibile ottenere il fascicolo aziendale, oltre che per conoscere la superficie lavorata, anche l'incidenza delle tare ed incolti.

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata in ogni caso a corpo e non a misura.

ASSUNZIONI e LIMITAZIONI ALL'INCARICO

P.to 1

Si precisa che lo scrivente **non ha effettuato rilievi topografici piani-altimetrici**, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito ed attualmente non autorizzate.

Tali rilievi possono diventare fondamentali per verificare e definire quanto segue:

- il profilo morfologico delle aree,
- l'esattezza delle superfici (nominali),
- l'identificazione dei confini come delimitati in loco,
- la presenza e quantificazione di potenziali tare ed incolti,
- il corretto frazionamento delle aree.

P.to 2

Si puntualizza che **non sono stati eseguiti saggi** e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario compiere delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

P.to 3

Ai fini estimativi, in accordo con il curatore della liquidità giacente, si precisa che la valutazione estimativa è riferita al valore di mercato attuale "MVEU _ Market Value Existing Use" e non alla destinazione maggiormente redditizia "HBU _ Highest and Best Use", dovuto eventualmente alle (remote) possibilità di trasformazione definite nel Documento di Piano del PGT, come riportato nel CDU allegato.

NOTE

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.).

B. STORIA CATASTALE

Dati catastali³²

Comune di Chiari (Codice C618) _ Provincia di Brescia _ Catasto Terreni.

1. Immobili siti nel Comune di CHIARI (Codice C618) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	46	198		-	SEMIN IRRIG	02	21	84	I16A	Euro 19,74	Euro 21,43	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
2	46	199		-	SEMIN IRRIG	02	43	69	I16A	Euro 39,49	Euro 42,87	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
3	46	200		-	SEMIN IRRIG	02	43	68	I16A	Euro 39,48	Euro 42,86	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
4	46	201		-	SEMIN IRRIG	02	21	84	I16A	Euro 19,74	Euro 21,43	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
5	46	202		-	SEMIN IRRIG	02	06	46	I16A	Euro 5,84	Euro 6,34	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
6	46	203		-	SEMIN IRRIG	02	12	91	I16A	Euro 11,67	Euro 12,67	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
7	46	204		-	SEMIN IRRIG	02	12	92	I16A	Euro 11,68	Euro 12,68	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
8	46	205		-	SEMIN IRRIG	02	06	46	I16A	Euro 5,84	Euro 6,34	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	

Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

Sig. Omissis, nato il 07/10/1981, codice Fiscale Omissis, per la quota di **1/6 INDIVISA**.

Sig. Omissis, nato il 06/06/1972, codice Fiscale Omissis, per la quota di **1/6 INDIVISA**.

Sig.ra Omissis, nata il 30/03/1942, codice Fiscale Omissis, per la quota di **4/6 INDIVISA**.

Totale alienazione bando di vendita per la **quota di 1/6**.

Fonte dati: relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

2. Immobili siti nel Comune di CHIARI (Codice C618) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	46	172		-	SEMIN IRRIG	02	14	51	I16A	Euro 13,11	Euro 14,24	FRAZIONAMENTO del 06/05/2014 Pratica n. BS0088599 in atti dal 06/05/2014 presentato il 05/05/2014 (n. 88599.1/2014)	

Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

Sig. Omissis, nato il 07/10/1981, codice Fiscale Omissis, per la quota di **1/12 INDIVISA**.

Sig. Omissis, nato il 06/06/1972, codice Fiscale Omissis, per la quota di **1/12 INDIVISA**.

Sig.ra Omissis, nata il 30/03/1942, codice Fiscale Omissis, per la quota di **4/12 INDIVISA**.

Sig.ra Omissis, nata il 04/06/1962, codice Fiscale Omissis, per la quota di **3/12 INDIVISA**.

Sig. Omissis, nato il 11/11/1963, codice Fiscale Omissis, per la quota di **3/12 INDIVISA**.

Totale alienazione bando di vendita per la **quota di 1/12**.

Dalla relazione notarile si apprende quanto segue:

*con tipo di frazionamento presentato in data 5 maggio 2014, in atti dal 6 maggio 2014, Pratica n. BS0088599 (n. 88599.1/2014) il mappale n. 12 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 171 di ha. 2.62.09 e 172 di ha. 0.14.51;

³² Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

* con tipo di frazionamento/tipo mappale presentato il 7 ottobre 2015 Pratica n. BS0253136 (n. 253136.1/2015):

- il mappale n. 171 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 189 di ha. 1.31.05 e 190 di ha. 1.31.04;
- il mappale n. 75 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 191 di ha. 0.38.75 e 192 di ha. 0.38.75;
- il mappale n. 1 del fg. 46 di C.T. di ha. 0.04.10 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 193 di ha. 0.01.80 e 194 di ha. 0.02.30; contestualmente il mappale n. 194 veniva soppresso per fusione nell'ente urbano distinto con il mappale n. 3 del fg. 46 di C.T. la cui superficie aumentava pertanto a ha. 0.32.60;

* con tipo di frazionamento presentato il 29 novembre 2017, Pratica n. BS0253754 (n. 253754.1/2017):

- il mappale n. 189 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 198, 199, 200 e 201;
- il mappale n. 191 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 202, 203, 204 e 205;
- il mappale n. 193 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 206 e 207.

Fonte dati: relazione ipo-catastale notaio delegato alla vendita.

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa;
- Visura per soggetto catasto terreni.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 01/03/2023.

Nel caso di fabbricati rurali³³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **non attinente**.

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)³⁴

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

³³Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

³⁴Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Chiari.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 06/03/2023.

ANALISI URBANISTICA.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 (vedasi allegato **03**).

Sintesi _ relativamente ai mappali interessati, dal CDU si riscontra quanto segue:

❖ PIANO DELLE REGOLE

- 1- infrastrutture viarie (con esplicito riferimento al mappale 172).
- 2- ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico art. 13 NTA.
- 3- aree agricole produttive - art. 45 NTA.

❖ DOCUMENTO DI PIANO.

Il documento di piano NON ricomprende i mappali in questione in un ambito di trasformazione

❖ PIANO DEI SERVIZI.

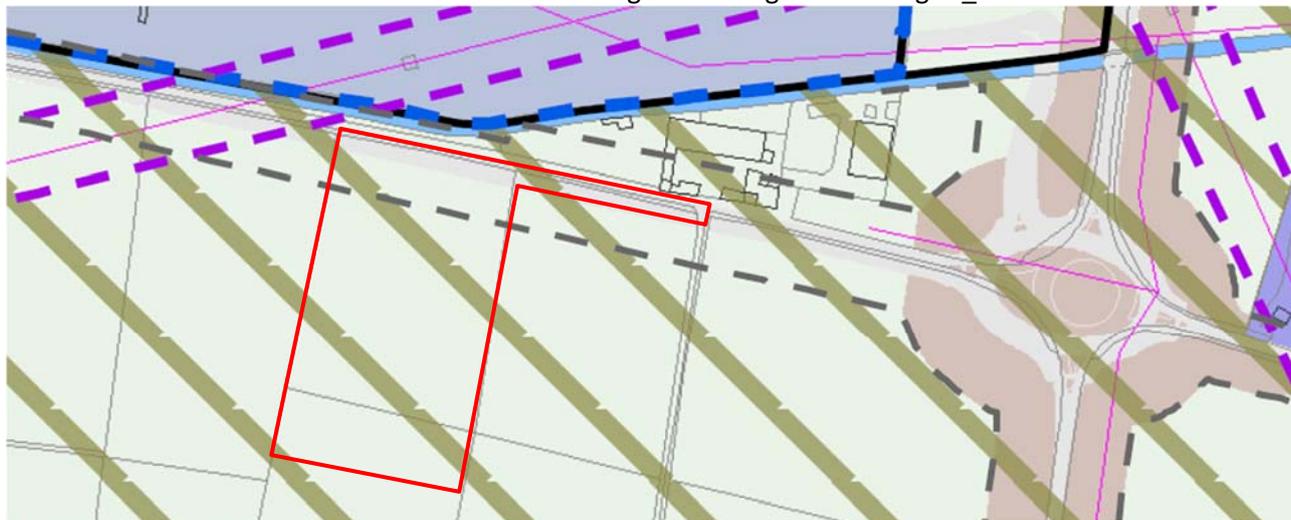
Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende i mappali in questione

❖ VINCOLI.

FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18

ESTRATTO DEL PGT

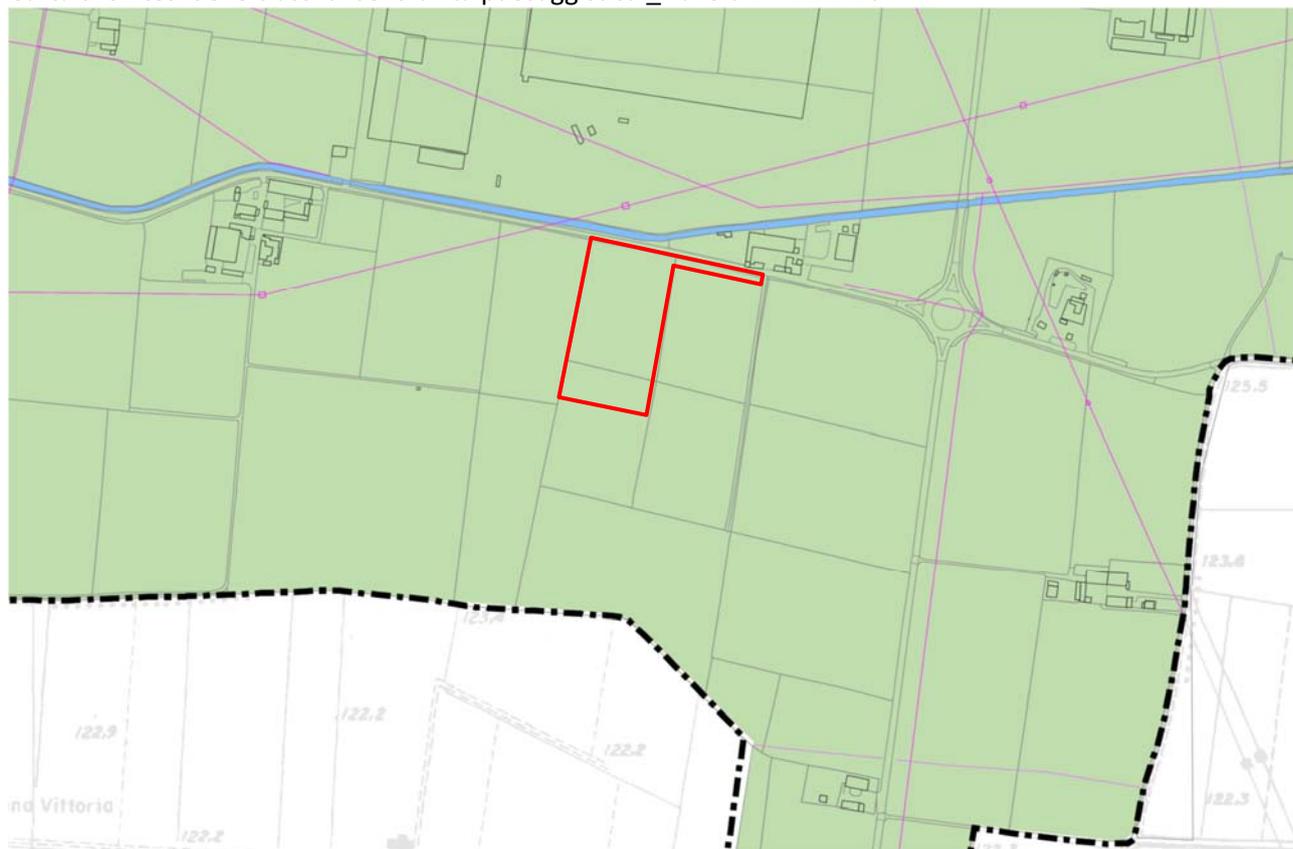
Sintesi tavola di azzonamento con individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici _ Tavola PR-01 PdR



Ambiti non urbanizzati

- Aree agricole produttive (art.45 NTA)
- Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico (art.47 NTA)
- Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (art.46 NTA)
- Aree per attività florovivaistiche (art.50 NTA)
- Ambiti interessati da attività estrattive assoggettati a progetti di recupero ambientale (art.43 NTA)
- Fasce e ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale (art.51 NTA)
- Circolo ippico Le Quadre (art.49.8 NTA)
- Ambiti Agricoli Strategici (art.13 NTA)

Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica _ Tavola DP-11.2 DdP

**Classi di sensibilità paesistica**

- 3 - Classe di sensibilità media
- 4 - Classe di sensibilità alta
- 5 - Classe di sensibilità molto alta

Nel caso di fabbricati rurali³⁵ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **_ non attinente poiché trattasi di terreno ineditato**

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico– edilizia)³⁶
 Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**

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

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

³⁵Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

³⁶Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno risulta lavorato e presumibilmente condotto da terzi (Cfr. report fotografico allegato).

Dalle informazioni assunte da un comproprietario, a mezzo del legale della procedura, sembrerebbe insistere la concessione del bene in godimento gratuito a terzi.

In ogni caso sarà onere del futuro aggiudicatario, ancor prima di presentare l'offerta, anche eventualmente tramite il custode della procedura, fare ulteriori e specifici approfondimenti in merito.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità³⁷

Le indagini ipo-catastasi estese al ventennio sono state affidate direttamente al notaio delegato alla vendita. Vedasi relazione notarile di cui all'allegato 02

Assunzioni

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

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente³⁸

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
 Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali³⁹

L'alienazione coattiva del compendio immobiliare in esame colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No
 Se sì, specificare se:
- Usufrutto
 - Nuda proprietà
 - Quota
 - Superficie
 - Enfiteusi
 - Uso

³⁷Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

³⁸Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

³⁹Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

- Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
 Fondo patrimoniale
 Abitazione spettante al coniuge superstite.
 Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Altre forme di diritti e pesi

- No
 Se si, specificare se
 - Diritti a favore di terzi
 - Diritti demaniali
 - Diritti di superficie
 - Prelazione agraria (art. 8 Legge n. 590 del 1965 e smi): da verificare a cura del notaio delegato alla vendita se applicabile.**
 - Censo
 - Livello
 - Uso civico
 Indicare se vi è stata affrancazione No Se si, cosa:
- Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Servitù

- No
 Se si, specificare se
 - attive
 - Passive Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici _ vedasi CDU allegato **03**

Domande giudiziarie:

- No
 Se si, specificare
 Altro le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:

- No
 Se si, specificare _
 Altro: le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Convenzioni urbanistiche trascritte in corso di validità:

- No
 Se si, specificare
 Altro: le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁴⁰):

- No
 Se si, specificare
 Altro

⁴⁰ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'in-giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Vincoli di natura condominiale

- No
 Se sì, specificare
 Altro

RIEPILOGO RELAZIONE NOTARILE.

Relativamente al LOTTO 1 _ fabbricato con corti ed al LOTTO 2 _ terreni agricoli, si apprende quanto di seguito riportato.

- *“Non vi sono passaggi per successione, donazione o trasferimenti sottoposti a condizione sospensiva, risolutiva, contratti con riserva di proprietà o con patto di riscatto, fatta eccezione per la donazione di cui all'atto in data 19 dicembre 2003 n. 705181 di rep. Notaio Luigi Malerba, sopracitato, per la successione al signor Omissis, deceduto il 26 agosto 2011, sopracitata, e per la successione al signor Omissis, de quo, relativamente alla quale si è aperta l'“EREDITÀ GIACENTE DI OMISSIS”, in persona del curatore dr. Silvio Piccinelli, nato a Brescia il 29 luglio 1987, domiciliato per la carica presso la società S-Mart S.r.l., via Solferino 24 a Brescia”.*

- *Vincolo di destinazione di cui all'atto in data 15 marzo 1996 n. 536322 di rep. Notaio Luigi Malerba, registrato a Chiari il 22 marzo 1996 al n. 416 S. 2, trascritto a Brescia il 28 marzo 1996 ai n.ri 9904/6295, a carico dell'originario mappale n. 75 del fg. 46 di C.T.*

- *A tenore dell'atto di compravendita in data 19 giugno 1978 n. 70850/18617 di rep. Notaio Angelini e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:*

“Tutti i suddescritti immobili (lettera a) et b) si irrigano con acqua della Roggia Baiona, con l'attuale intera spettanza di acqua nonché con le modalità di presa e rilascio che determinerà il tecnico della detta Roggia.

L'ingresso ai suddetti immobili avrà luogo con le modalità usate e praticate ma comunque senza alcuna reciproca servitù. Salvo la strada in fregio al confine di mattina del mapp. 12 che è gravato di servitù di transito pedonale e con veicoli a favore del mapp. 11 e dei residui mapp. dei venditori (mapp. 68 - 69 di globali Ha. 12.10.90).”;

- *A tenore dell'atto di compravendita in data 21 settembre 1984 n. 203173/8147 di rep. Notaio Michele Parlato e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:*

“In uno con gli immobili venivano trasferiti tutti i diritti d'acqua per l'irrigazione ad essi pertinenti, come fino ad allora praticato.”

“Gli immobili venduti hanno accesso dalla strada provinciale denominata via Castellana attraverso una strada in terra battuta corrente lungo il confine est del mappale 12 (dodici) di proprietà dei compratori signori Bonassi e consorti e di una striscia corrente sul confine est del mappale 75 (settantacinque).

S'intendevano pertanto costituite le relative servitù di passaggio anche a favore dei mappali a sud numeri 68 (sessantotto) e 69 (sessantanove).”;

- *a tenore dell'atto di divisione atto in data 18 dicembre 2001 n. 94041/21323 di rep. Notaio Tomaso Petroboni e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:*

“Le parti si sono date reciprocamente atto che il lato nord della corte comune confinante con la roggia castellana potrà essere utilizzato, anche dagli aventi causa, per l'accatastamento della legna.”

Vincolo di destinazione, dipendente da atto in data 15 marzo 1996 n. 536322 di repertorio del Notaio Malerba, registrato a Chiari il 22 marzo 1996 al n.416 Serie 2, trascritto a Brescia il 28 marzo 1996 ai n. 9904/6295, gravante l'ex mappale 75 del foglio 46.

Fonte _ relazione notarile ventennale.

- Non opponibili all'acquirente⁴¹

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Iscrizioni/trascrizioni sugli immobili _ non rilevate dalla relazione notarile

Differmità edilizie e catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

No

Si

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

⁴¹Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura fallimentare in uno o più lotti⁴²: gli immobili verranno alienati in due lotti.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi:

Lotto 1 – fabbricati ed aree poste a nord di via Castellana (SP18).

Lotto 2 – terreni agricoli posti a sud rispetto a via Castellana (SP 18).



Alienazione di quote: Entrambi i Lotti ricomprendono immobili in comproprietà, quindi l'alienazione di quote.

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi⁴³: vedasi analisi estimativa

Nell'ipotesi in cui sia impossibile dividere la quota, si proceda alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità: non attinente.

⁴²Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

⁴³Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

H. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come **valore che costituirà il prezzo a base d'asta.**

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

È fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere subordinato alle normali condizioni di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato. Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (.. sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1° settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁴⁴

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁴⁵.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁴⁶

Sintetica comparativa

⁴⁴Il più probabile valore di mercato : 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".

⁴⁵Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁴⁶Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

Market Comparison Approach (MCA)⁴⁷

MCA + Sistema di Stima⁴⁸

Sistema di ripartizione⁴⁹

Metodo finanziario⁵⁰

Capitalizzazione diretta⁵¹

Capitalizzazione finanziaria⁵²

Analisi del flusso di cassa scontato⁵³

Metodo dei costi

Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁵⁴

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁵⁵ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare di seguito riportato

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/6

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **198**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **199**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **200**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **201**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **202**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **203**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **204**

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **205**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/12

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **172**

Viene determinato in € **18.000/00** (diconsi euro diciottomila/00).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁵⁶ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare di seguito riportato

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/6

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **198**

⁴⁷Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁴⁸Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁴⁹Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁵⁰Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

⁵¹Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁵²Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁵³Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁵⁴Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁵⁵Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

⁵⁶Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **199**
Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **200**
Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **201**
Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **202**
Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **203**
Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **204**
Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **205**

PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/12

Seminativo irriguo in Chiari di cui al Foglio **46**, mappale **172**
Viene determinato in **€ 14.000/00** (diconsi euro quattordicimila/00).

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁷ (*HBU_ Highest and Best Use*).

L'attuale valore dell'immobile (*MVEU_ Market value of the existing use*) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

- Si.
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).
 Non richiesto.

⁵⁷Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (*HBU_ Highest and Best Use*) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

I. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti, diverse da quelle precedentemente palesate.

Si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Vedasi relazione di cui all'allegato 02.

Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

Assunzioni⁵⁸: nessuna

Condizioni limitative⁵⁹

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

Penalizzante ai fini dell'ottimizzazione della vendita è il trasferimento coattivo di una quota indivisa.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. Si precisa che eventuali colture e/o frutti pendenti⁶⁰ riscontrabili in loco, non sono oggetto della presente valutazione.
2. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
3. I beni vengono venduti con la regola del "visto e piaciuto", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
4. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

⁵⁸Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

⁵⁹Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

⁶⁰Per frutti pendenti si intendono i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre. Sono frutti pendenti, per esempio, la granella di frumento o l'uva in corso di maturazione.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato o impresa agricola e non un imprenditore di iniziative immobiliari.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "valore di investimento".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

J. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, 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;
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
L'esperto incaricato dal G.E.
Geom. Matteo Negri



UNI 11612 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

CTU presso il Tribunale di Brescia n. 248/2010
Valutatore immobiliare qualificato REV n. 03/202013
Valutatore immobiliare certificato UNI 11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

Date

Della valutazione⁶¹ : 21/12/2022
Del rapporto valutazione⁶² : 02/03/2023

⁶¹Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

⁶²Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2012
- 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
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

L. ALLEGATI

Documentazione⁶³

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia relazione notarile ipo-catastale ventennale
3. Certificato Destinazione Urbanistica
4. Estratto mappa catastale.
5. Visure storiche per immobile.

⁶³Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

1. ANALISI ESTIMATIVA

PARTE 1 – VALORE DI MERCATO

Metodica di stima adottata

MCA

Motivazione

Disponibilità dati (comparables) desunti dalla rilevazione mercato immobiliare

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Recenti atti di compravendita terreni agricoli a in Chiari (BS)

NOTAIO / FONTE	DATA	REP/RAC	SUP. mq	PREZZO	€/m ²
Dott. Alfonso Cuoco	03/09/2022	36791 / 24452	6455	55.000,00 €	8,52
Dott. Daniele Manera	11/12/2020	38095 / 16119	20270	160.000,00 €	7,89
Dott. Alfonso Cuoco	13/05/2020	29448 / 17796	24845	199.000,00 €	8,01

Sommano 51570 414.000,00 €

Incidenza monoparametrica €/m² 8,03

Le superfici espresse si intendono quelle catastali desunte dagli atti di compravendita

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	55.000,00	160.000,00	199.000,00	?
Data DAT (mesi)	4	24	31	0
Sup. Semin Irrig (m ²)	6.455,00	20.270,00	24.845,00	17.878,07
Sup. tare (m ²)	193,65	608,10	745,35	552,93

Incidenza media delle tare - incolti 3,00%

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,02
p(SUP semin irrig) (euro/mq)	1,00
p(SUP tare) (euro/m ²)	0,10

Analisi prezzo marg. sup.	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Sup commerciale ragguagliata	6474,37	20330,81	24919,54	17933,36
Prezzo medio (euro/m ²)	8,50	7,87	7,99	
Minori prezzi medi (euro/m ²)	7,87			

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-91,67	-266,67	-331,67
p(SUP Sem. Irrig) (euro/m ²)	7,87	7,87	7,87
p(SUP tare) (euro/m ²)	0,79	0,79	0,79

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	55.000,00	160.000,00	199.000,00
DAT (mesi)	366,67	6.400,00	10.281,67
Sup. Semin Irrig (m ²)	89.897,61	-18.824,08	-54.828,55
Sup. tare (m ²)	282,75	-43,42	-151,43
Prezzi corretti (euro)	145.547,02	147.532,50	154.301,69

Vmax	154.301,69 €
Vmin	145.547,02 €

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	media pesata	149.127,07 €	
D%	% (<10%)	6,02%	verificato

Arrotondamento		€ 150.000,00
Incidenza monoparametrica	Sup. m ²	euro/m ²
Superficie catastale	18431	8,14
Superficie ragguagliata	17933,36	8,36

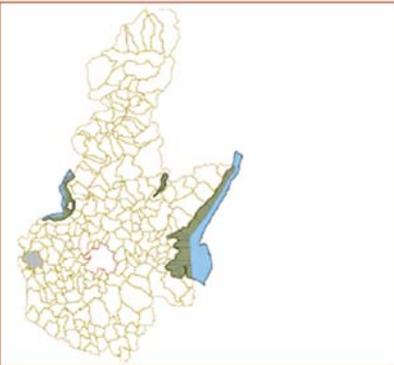
ANALISI VALORE DELLA QUOTA

Terreno in Chiari di cui al foglio 46	Sup. catastale	Quota indivisa	Quota spettanza
Seminativo mappale 198	2.184	1/6	364,00
Seminativo mappale 199	4.369	1/6	728,17
Seminativo mappale 200	4.368	1/6	728,00
Seminativo mappale 201	2.184	1/6	364,00
Seminativo mappale 202	646	1/6	107,67
Seminativo mappale 203	1.291	1/6	215,17
Seminativo mappale 204	1.292	1/6	215,33
Seminativo mappale 205	646	1/6	107,67
Seminativo mappale 172	1.451	1/12	120,92
Quota spettanza (m ²)	2950,92		
Valore unitario da MCA su catastale	8,14		
Valore sup. di spettanza	24.015,92 €		
Riduzione valore quota indivisa	-25%		
Valore di mercato quota indivisa	18.011,94 €		
Arrotondato	€ 18.000,00		
Incidenza monoparametrica	6,10 €		

ANALISI DI SENSIBILITA' DEI DATI RILEVATI DALL'OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, MEDIANTE IL CONFRONTO CON GLI EXTRADATI _ NON BROBATORI

❖ OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – EXEO

CHIARI

<p>Abitanti: 19.147 Superficie: kmq 38 Altitudine: m 138 Classificazione climatica: zona E, 2.251 GG</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Comune di pianura ad economia industriale, agricola e commerciale. Dista circa 25 km da Brescia e confina con i comuni di Castelvotati, Castrezzato, Coccaglio, Cologne, Comezzano-Cizzago, Palazzolo sull'Oglio, Pontoglio, Roccafranca, Rudiano, Urigo d'Oglio.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B157A	35.000	65.000
Seminativo irriguo	B157A	45.000	85.000



❖ FONTE PROBRIXIA CCIAA DI BRESCIA

VISURA 83229 DEL 01/03/2023

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2022

Comune: Chiari

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Pianura Bresciana Occidentale

Zona: Chiari

	Massimo	Minimo
Seminativo irriguo	135.000 €/HA	90.000 €/HA

Zona: Santellone

	Massimo	Minimo
Seminativo irriguo	135.000 €/HA	90.000 €/HA

❖ VALORI AGRICOLI MEDI AG. ENTRATE (VAM)

Ufficio del territorio di BRESCIA

Data: 29/10/2020
Ora: 11.18.25

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 29/01/2018

n.12 del 21/03/2018

REGIONE AGRARIA N°: 11 REGIONE AGRARIA 11 Comuni di: LONATO DEL GARDA, CALVAGESE DELLA RIVIERA, DESENZANO DEL GARDA, LONATO, MANERBA DEL GARDA, MONIGA DEL GARDA, MUSCOLINE, PADENGHE SUL GARDA, POLPENAZZE DEL GARDA, POZZOLENGO, PUEGNAGO DEL GARDA, ROE' VOLCIANO, SALO', SAN FELICE DEL BENACO, SIRMIONE, SOIANO DEL LAGO					REGIONE AGRARIA N°: 12 REGIONE AGRARIA 12 Comuni di: BERLINGO, CASTEGNATO, CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO SAN MARTINO, CHIARI, COCCAGLIO, COLOGNE, COMEZANO-CIZZAGO, ORZINUOVI, ORZIVECCHI, OSPITALETTO, PADERNO FRANCIACORTA, PALAZZOLO SULL'OGLIO, POMPIANO, PONTOGGIO, ROCCAFRANCA, RONCADELLE, ROVATO, RUDIANO, TRAVAGLIATO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO, VILLACHIARA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	44000,00				51500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	44000,00				51500,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	70500,00				77000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	70500,00				77000,00			
ULIVETO	93000,00			2-SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO) 3-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOC, DOCG E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE)				
ULIVETO VIGNETO	80500,00							

PARTE 1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

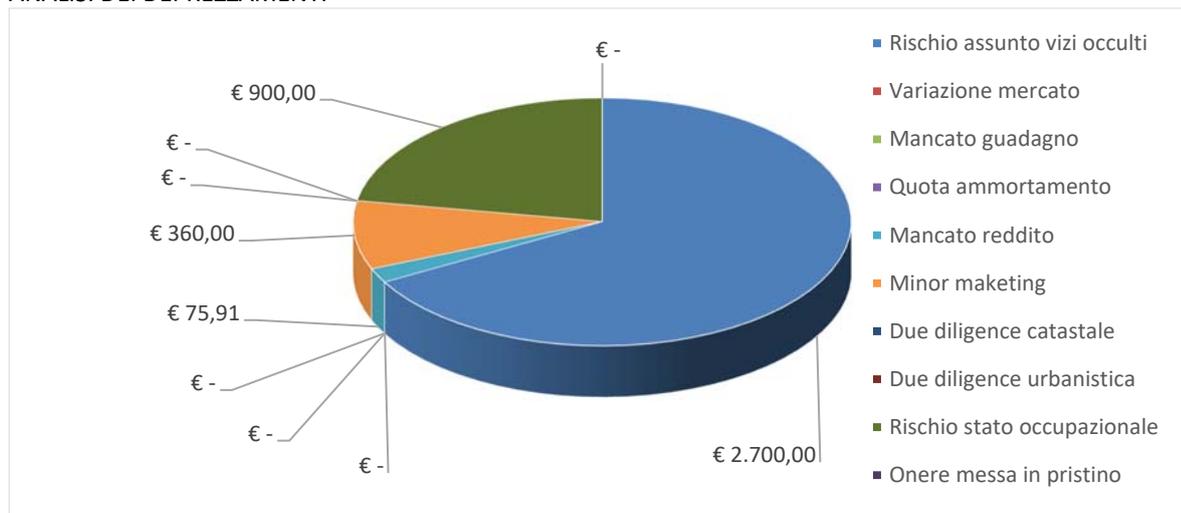
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015		Da MCA
Valore di mercato del subject	€	18.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo terreni agricoli		2,00%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree agricole		15%

DEPREZZAMENTI SU QUOTA INDIVISA

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	1,70%	€ 75,91	3
Mancato guadagno	0,00%	€ -	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo	15,00%	€ 2.700,00	
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€ 360,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale		€ -	
Due diligence urbanistica		€ -	
Rischio stato occupazionale	5,00%	€ 900,00	
Onere messa in pristino		€ -	
	Σ	€ 4.035,91	

Valore vendita forzata	€	13.964,09
Arrotondato	€	14.000,00
Ribasso %		22,42%
Superficie catastale quota lotto m ²		2950,92
Incidenza media €/m ²	€	4,74

ANALISI DEI DEPREZZAMENTI

2. COPIA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
CPV
NOTAIO PAOLO CHERUBINI**

Desenzano del Garda, 30 marzo 2023

Oggetto: relazione notarile "Eredità giacente Bonassi Riccardo".

Con riferimento all'incarico ricevuto in ordine alla relazione ventennale sulle proprietà immobiliari in capo al signor:

BONASSI RICCARDO, nato a Chiari (BS) il 6 giugno 1972, Codice Fiscale BNS RCR 72H06 C618W, deceduto a Brescia il 18 aprile 2018,

io sottoscritto **PAOLO CHERUBINI**, Notaio residente in Desenzano del Garda, iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

dichiaro

assumendome la piena responsabilità che, alla data del 29 marzo 2023,

** a carico del soggetto richiesto:

- la ricerca ipotecaria meccanizzata in ambito nazionale ha individuato formalità presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia;
- la ricerca catastale meccanizzata in ambito nazionale ha individuato proprietà immobiliari nel Comune di Chiari (BS);

** esaminati i documenti nonché i titoli di proprietà e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Brescia (Servizio Catastale e Servizio Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di Brescia) ed esperita ogni altra indagine di natura strettamente notarile, anche in relazione della Legge 19.05.1975 n. 151, il defunto signor Bonassi Riccardo risulta essere pieno proprietario dei seguenti immobili:

in Comune di

CHIARI (BS)

A)

per l'intero:

- unità immobiliare identificata al **Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 46 - mappale:**

3 sub. 19, Via Castellana n. 1, p. T-1-2, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, s.c. mq. 261, R.C. Euro 858,61;

ivi compresa la relativa quote di comproprietà delle parti comuni del sopraddetto fabbricato di cui è parte;

B)

per la quota di 1/6 (un sesto) (pari a 8/48 (otto quarantottesimi)):

- unità immobiliari identificate al **Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 46 - mappali:**

3 sub. 6, Via Castellana n. 1, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 26, s.c. mq. 32, R.C. Euro 68,48;

3 sub. 16, Via Castellana n. 1, p. S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, s.c. mq. 127, R.C. Euro 449,32;

ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del sopraddetto fabbricato di cui sono parte;

PIAZZA MATTEOTTI, 28
25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)
TEL +39 030 9141631

VIA FRATELLI UGONI, 32
25126 - BRESCIA
TEL +39 030 3778879
FAX +39 030 3776342

INFO@NOTAICPV.IT

Paolo Cherubini notaio



- aree urbane identificate **abbricati Sez. NCT - Foglio 46 - mappali:**
- 3 sub. 21**, Via Castelle it. F1, mq. 54;
3 sub. 22, Via Castelle it. F1, mq. 45;
3 sub. 23, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 91;
3 sub. 24, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 67;
3 sub. 25, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 4;
3 sub. 26, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 4;
3 sub. 27, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 91;

- terreni identificati al **Catasto Terreni - Foglio 46 - mappali:**
- 198**, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 2.184 R.D. Euro 19,74 R.A. Euro 21,43;
199, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 4.369 R.D. Euro 39,49 R.A. Euro 42,87;
200, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 4.368 R.D. Euro 39,48 R.A. Euro 42,86;
201, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 2.184 R.D. Euro 19,74 R.A. Euro 21,43;
202, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 646 R.D. Euro 5,84 R.A. Euro 6,34;
203, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 1.291 R.D. Euro 11,67 R.A. Euro 12,67;
204, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 1.292 R.D. Euro 11,68 R.A. Euro 12,68;
205, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 646 R.D. Euro 5,84 R.A. Euro 6,34;
206, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 90 R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,03;
207, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 90 R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,03;

C)

per la quota di 7/18 (sette diciottesimi):

- aree urbane e porzione di portico identificati al **Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 46 - mappali:**
- 3 sub. 28**, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 152;
3 sub. 29, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 160;
3 sub. 30, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 193;
3 sub. 31, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 25;
3 sub. 32, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 150;
3 sub. 33, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 200;
3 sub. 36, Via Castellana n. 1, p. T, cat. C/7, cl. U, mq. 5, s.c. mq. 5, R.C. Euro 3,87;

D)

per la quota di 1/12 (un dodicesimo):

- aree urbane identificate al **Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 46 - mappali:**
- 3 sub. 38**, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 9;
3 sub. 39, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 85;
3 sub. 40, Via Castellana n. 1, p. T, cat. F1, mq. 133;
 - terreno identificato al **Catasto Terreni - Foglio 46 - mappale:**
172, SEMIN IRRIG cl. 2, mq. 1.451 R.D. Euro 13,11 R.A. Euro 14,24;



** i beni immobili sopra descritti, nella sopra specificate quota di piena proprietà, sono pervenuti al signor Bonassi Riccardo in virtù dei seguenti titoli:

* anteriormente al ventennio la proprietà immobiliare in Comune di Chiari (BS) costituita dai mappali n.ri 1 di ha. 0.04.10, 2 di ha. 0.19.20, 3 F.R. di ha. 0.11.10, 12 di ha. 2.76.60 e 75 di ha. 0.77.50 del fg. 46 di C.T. apparteneva ai coniugi in regime di comunione legale dei beni signori Bonassi Faustino, nato a Chiari (BS) il 13 febbraio 1935, e Goffi Adele, nata a Chiari (BS) il 4 dicembre 1939, per la quota di 1/2 (un mezzo) e ai coniugi in regime di comunione legale dei beni signori Bonassi Angelo, nato a Chiari (BS) l'11 marzo 1937, e Roda Gina, nata a Bagnolo Mella (BS) il 30 marzo 1942, per l'altra quota di 1/2 (un mezzo), in virtù di atto di compravendita in data 19 giugno 1978 n. 70850/18617 di rep. Notaio Angelini, registrato a Chiari il 3 luglio 1978 al n. 1430 vol. 6 mod. I, trascritto a Brescia il 12 luglio 1978 ai n.ri 13842/10984, e di atto di compravendita in data 21 settembre 1984 n. 203173/8147 di rep. Notaio Michele Parlato, registrato a Brescia il 10 ottobre 1984 al n. 7637, trascritto a Brescia il 13 ottobre 1984 ai n.ri 24010/17954;

* con atto in data 18 dicembre 2001 n. 94041/21323 di rep. Notaio Tomaso Petroboni, registrato a Chiari il 28 dicembre 2001 al n. 1498 S. 2V, trascritto a Brescia il 24 dicembre 2001 ai n.ri 49723/31451, i signori Bonassi Faustino, Goffi Adele, Bonassi Angelo e Roda Gina convenivano di sciogliere parzialmente la comunione sui beni sopra descritti, facendosi reciprocamente i seguenti assegni:

- ai coniugi in regime di comunione legale signori Bonassi Angelo e Roda Gina, la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato con annesse aree pertinenziali distinte al fg. NCT/46 di C.F. con i mappali n.ri 3 subalterni 2-3-6, con precisazione che accessorio comune ai soli subalterni 2 e 3 era il portico distinto con il bene comune non censibile mappale n. 46 sub. 8 di C.F.;

- ai coniugi in regime di comunione legale signori Bonassi Faustino e Goffi Adele, la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato con annesse aree pertinenziali distinte al fg. NCT/46 di C.F. con i mappali n.ri 3 subalterni 1-4-5-7, con precisazione che accessorio comune ai soli subalterni 4 e 7 era il portico distinto con il bene comune non censibile mappale n. 46 sub. 9 di C.F.;

accessori comuni a tutti i subalterni del mappale n. 3 di C.F. erano le corti distinte con i beni comuni non censibili mappali n.ri 3 subalterni 10-11-12-13;

il fabbricato costituito dalle suddette unità risultava da denuncia di accatastamento del 25 luglio 2001 Pratica n. 299626 (n. 3067.1/2001) e tipo mappale presentato in data 22 marzo 2001 Pratica n. 91716 (n. 1955.1/2001 e n. 1955.2/2001) portante passaggio all'urbano del m.le n. 3 di C.T. e contestuale fusione dei mappali n.ri 2 e 3 del fg. 46 di C.T. nell'unico mappale n. 3 - ente urbano di ha. 0.30.30 - identificante l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato stesso;

* con denuncia di variazione presentata in data 5 marzo 2003 Pratica n. 69781 (n. 5979.1/2003) con causale "all. bene comune non censibile" venivano inseriti in banca dati

Pholo univertu not no



catastale i beni comuni non censibili mappali n.ri 3 subb. 8-9-10-11-12-13, già presenti nell'elaborato planimetrico cartaceo;

* con denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata in data 5 marzo 2003 Pratica n. 69814 (n. 5980.1/2003) i mappali n.ri 3 sub. 2 e 3 sub. 3 del fg. NCT/46 venivano soppressi e sostituiti dai mappali n.ri 3 sub. 14, 3 sub. 15, 3 sub. 16, 3 sub. 17 (bcnc - corte comune ai subb. 14 e 15) e 3 sub. 18 (bcnc - corte comune ai subb. 14, 15 e 16) di C.F.;

* con denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 5 novembre 2003 Pratica n. 315336 (n. 39863.1/2003) i mappali n.ri 3 sub. 14 e 3 sub. 15 del fg. NCT/46 di C.F. venivano soppressi e sostituiti dai mappali rispettivamente n. 3 sub. 19 e 3 sub. 20 di C.F.;

* con atto in data 19 dicembre 2003 n. 705181 di rep. Notaio Luigi Malerba, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 19 gennaio 2004 ai n.ri 2378/1619, i coniugi signori Bonassi Angelo e Roda Gina donavano al figlio Bonassi Riccardo, nato a Chiari (BS) il 6 giugno 1972, la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al fg. NCT/46 di C.F. con il mappale n. 3 sub. 19, avente diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni distinte con i beni comuni non censibili mappali n.ri:

3 sub. 8 portico comune ai subb. 16-19-20;

3 sub. 10 cortile comune ai subb. 1-4-5-6-7-16-19-20;

3 sub. 11 cortile comune ai subb. 1-4-5-6-7-16-19-20;

3 sub. 12 cortile comune ai subb. 1-4-5-6-7-16-19-20;

3 sub. 13 cortile comune ai subb. 1-4-5-6-7-16-19-20;

3 sub. 17 cortile comune ai subb. 19-20;

3 sub. 18 cortile comune ai subb. 16-19-20;

* in forza di successione in morte del signor Bonassi Angelo, apertasi in data 26 agosto 2011, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, a succedergli per legge venivano chiamati in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno la moglie signora Roda Gina e i figli Bonassi Riccardo e Bonassi Alessandro, nato a Chiari (BS) il 7 ottobre 1981; le denunce di successione, nel cui compendio cadeva la quota di 1/2 (un mezzo) dei mappali n.ri 3 sub. 6 e 3 sub. 16 del fg. 46 di C.F. e la quota di 1/4 (un quarto) dei mappali n.ri 1, 12 (nella nota di trascrizione della denuncia di successione la superficie di questo mappale risulta per errore indicata di ha. 0.04.10 anziché di ha. 2.76.60), 75 del fg. 46 di C.T., venivano presentate all'Ufficio del Registro di Chiari in data 30 gennaio 2012 al n. 49 vol. 9990, trascritta a Brescia il 16 marzo 2012 ai n.ri 9668/6610, e in data 27 marzo 2012 al n. 260 vol. 9990, trascritta a Brescia il 2 maggio 2012 ai n.ri 15259/10374; l'eredità risulta tacitamente accettata come da formalità di trascrizione eseguita a Brescia il 16 novembre 2016 n.ri 45403/27917;

* con tipo di frazionamento presentato in data 5 maggio 2014, in atti dal 6 maggio 2014, Pratica n. BS0088599 (n. 88599.1/2014) il mappale n. 12 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 171 di ha. 2.62.09 e 172 di ha. 0.14.51;



* con tipo di frazionamento/tipo mappale presentato il 7 ottobre 2015 Pratica n. BS0253136 (n. 253136.1/2015):

- il mappale n. 171 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 189 di ha. 1.31.05 e 190 di ha. 1.31.04;

- il mappale n. 75 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 191 di ha. 0.38.75 e 192 di ha. 0.38.75;

- il mappale n. 1 del fg. 46 di C.T. di ha. 0.04.10 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 193 di ha. 0.01.80 e 194 di ha. 0.02.30; contestualmente il mappale n. 194 veniva soppresso per fusione nell'ente urbano distinto con il mappale n. 3 del fg. 46 di C.T. la cui superficie aumentava pertanto a ha. 0.32.60;

* con denunce di variazione in data 3 giugno 2016, in atti dal 6 giugno 2016:

- Pratica n. BS0111350 (n. 33971.1/2016) con causale "STRALCIO DI B.C.N.C." venivano soppressi i beni comuni non censibili mappali n.ri 3 subb. 11, 12 e 13 di C.F. (comuni a tutte le unità del fabbricato);

- Pratica n. BS0111351 (n. 1030.1/2016) con causale "DA STRALCIO DI B.C.N.C." venivano costituite le aree urbane mappali n.ri 3 subalterni 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 del fg. NCT/46 di C.F.;

- Pratica n. BS0111358 (n. 33977.1/2016) con causale "STRALCIO DI B.C.N.C." veniva soppresso il bene comune non censibile mappale n. 3 sub. 18 di C.F. (comune alle unità m.li n.ri 3 subb. 16, 19 e 20) che, con Pratica n. BS0111363 (n. 1031.1/2016) con causale "DA STRALCIO DI B.C.N.C." veniva sostituito dalle aree urbane mappali n.ri 3 subalterni 28, 29, 30, 31, 32 e 33 del fg. NCT/46 di C.F.;

- Pratica n. BS0111359 (n. 33979.1/2016) con causale "VARIAZIONE DI B.C.N.C." relativamente al mappale n. 3 sub. 6 di C.F. e Pratica n. BS0111364 (n. 33982.1/2016) con causale "VARIAZIONE DI B.C.N.C." relativamente al mappale n. 3 sub. 5 di C.F.;

- Pratica n. BS0111373 (n. 33985.1/2016) con causale "STRALCIO DI B.C.N.C." veniva soppresso il bene comune non censibile mappale n. 3 sub. 8 di C.F. (comune alle unità m.li n.ri 3 subb. 16, 19 e 20) che, con Pratica n. BS0111370 (n. 1032.1/2016) con causale "DA STRALCIO DI B.C.N.C." veniva sostituito dai mappali n.ri 3 sub. 36 (porzione di portico) e 3 sub. 37 (portico - bene comune non censibile ai m.li n.ri 3 subb. 16, 19 e 20) del fg. NCT/46 di C.F.;

- Pratica n. BS0111372 (n. 1033.1/2016) con causale "COSTITUZIONE" preceduta da tipo mappale del 7 ottobre 2015 Pratica n. BS0253136 (n. 253136.1/2015), mediante il quale il mappale n. 194 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso per accorpamento nell'ente urbano distinto con il mappale n. 3 del fg. 46 di C.T., la cui superficie aumentava pertanto a ha. 0.32.60, venivano costituite le aree urbane mappali n.ri 3 subalterni 38, 39 e 40 del fg. NCT/46 di C.F.;

* con atto in data 24 ottobre 2016 n. 22931/12921 di rep. Notaio Alfonso Cuoco, registrato a Chiari il 16 novembre 2016 al n. 47346 S. 1T, trascritto a Brescia in pari data ai n.ri

o
o
si
di
6
di
re
te
a
0,
ite
i.ri
14,
iso

fuolo inventum not me

45404/27918, i signori Bonassi Faustino e Goffi Adele, quali comproprietari della la quota di 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno, la signora Roda Gina, quale comproprietaria della quota di 4/12 (quattro dodicesimi), e i signori Bonassi Riccardo e Bonassi Alessandro, quali comproprietari della quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno dei beni in Comune di Chiari distinti al fg. 46 di C.T. con i mappali n.ri 189 di ha. 1.31.05, 190 di ha. 1.31.04, 191 di ha. 0.38.75, 192 di ha. 0.38.75 e 193 di ha. 0.01.80, intendendo sciogliere la predetta comunione procedevano ad assegnare ai signori Roda Gina, per la quota di 4/6 (quattro sestimi), Bonassi Riccardo per la quota di 1/6 (un sesto) e Bonassi Alessandro per la quota di 1/6 (un sesto), la piena proprietà dei mappali n.ri 189, 191 e 193 di C.T. e ad assegnare ai signori Bonassi Faustino e Goffi Adele la piena proprietà dei mappali n.ri 190 e 192 di C.T.;

* con tipo di frazionamento presentato il 29 novembre 2017 Pratica n. BS0253754 (n. 253754.1/2017):

il mappale n. 189 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 198, 199, 200 e 201;

il mappale n. 191 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 202, 203, 204 e 205;

il mappale n. 193 del fg. 46 di C.T. veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 206 e 207;

* in data 18 aprile 2018 decedeva ab intestato a Brescia il signor Bonassi Riccardo, chiamati per legge rilasciavano le seguenti dichiarazioni:

il coniuge superstite Maranesi Daniela, nata a Rovato (BS) il 25 maggio 1972 rinunciava all'eredità con atto in data 11 ottobre 2018 n. 293/206 di rep. a rogito Notaio Annachiara Corcione;

le figlie Bonassi Desiree e Bonassi Greta rinunciavano all'eredità con atto a rogito Notaio Annachiara Corcione rep. n. 671/480;

i signori Roda Gina, nata a Bagnolo Mella (BS) il 30 marzo 1942, e Bonassi Alessandro, nato a Chiari (BS) il 7 ottobre 1981, rispettivamente madre e fratello del de cuius, rinunciavano all'eredità con atto a rogito Notaio Andrea Magnocavallo rep. n. 4878/2885;

i signori Bonassi Nicola e Bonassi Mattia, figli del signor Bonassi Alessandro, fratello del de cuius, rinunciavano all'eredità con atto a rogito Notaio Andrea Magnocavallo rep. n. 5300/3174;

gli altri presunti eredi ai sensi dell'art. 771 c.p.c. e ss. sono stati regolarmente informati; trattasi in particolare dei signori Simoni Elisa, Bonassi Andrea, Bonassi Agostino, Bonassi Emanuela, Simoni Valentina e Bonassi Roberto;

con decreto emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 gennaio 2022 nel procedimento V.G. rubricato al n. 17551/2021 R.G. il Giudice dr. Andrea Tinelli nominava il dr. Silvio Piccinelli, nato a Brescia il 29 luglio 1987, quale curatore dell'eredità giacente del defunto signor Bonassi Riccardo;

il tutto come anche risulta dal verbale di inventario depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia in data 13 ottobre 2022 rep. n. 5448/22;



** l'attuale identificazione catastale degli immobili è quella risultante nella descrizione qui sopra riportata;

** risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 Codice Civile, fatta eccezione per la successione in morte dello stesso signor Bonassi Riccardo non risultando trascritta né la dichiarazione di successione né la relativa accettazione tacita/espressa di eredità;

** nel ventennio stesso non vi sono passaggi per successione, donazione o trasferimenti sottoposti a condizione sospensiva, risolutiva, contratti con riserva di proprietà o con patto di riscatto, fatta eccezione per la donazione di cui all'atto in data 19 dicembre 2003 n. 705181 di rep. Notaio Luigi Malerba, sopracitato, per la successione al signor Bonassi Angelo, deceduto il 26 agosto 2011, sopracitata, e per la successione al signor Bonassi Riccardo, de quo, relativamente alla quale si è aperta l'"EREDITÀ GIACENTE DI BONASSI RICCARDO", in persona del curatore dr. Silvio Piccinelli, nato a Brescia il 29 luglio 1987, domiciliato per la carica presso la società S-Mart S.r.l., via Solferino 24 a Brescia;

** gli immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o pesi di qualunque natura risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:

- dell'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 17 marzo 2004 ai n.ri 13410/2777 a favore di "SANPAOLO IMI", con sede in Torino, Codice fiscale 06210280019, per la complessiva somma di Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero), a garanzia di mutuo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà del mappale n. 3 sub. 19 del fg. NCT/46 di C.F. di Chiari;
- vincolo di destinazione di cui all'atto in data 15 marzo 1996 n. 536322 di rep. Notaio Luigi Malerba, registrato a Chiari il 22 marzo 1996 al n. 416 S. 2, trascritto a Brescia il 28 marzo 1996 ai n.ri 9904/6295, a carico dell'originario mappale n. 75 del fg. 46 di C.T.

Si richiamano inoltre, per quanto ancora di attualità rispetto allo stato dei luoghi, le pattuizioni convenute negli atti sopracitati, e da intendersi qui letteralmente riportate:

- a tenore dell'atto di compravendita in data 19 giugno 1978 n. 70850/18617 di rep. Notaio Angelini e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:

"Tutti i suddescritti immobili (lettera a) et b) si irrigano con acqua della Roggia Baiona, con l'attuale intera spettanza di acqua nonché con le modalità di presa e rilascio che determinerà il tecnico della detta Roggia.

L'ingresso ai suddetti immobili avrà luogo con le modalità usate e praticate ma comunque senza alcuna reciproca servitù. Salvo la strada in fregio al confine di mattina del mapp. 12 che è gravato di servitù di transito pedonale e con veicoli a favore del mapp. 11 e dei residui

Prato Vermicino Malerba

mapp. dei venditori (mapp. 68 - 69 di globali Ha. 12.10.90).";

- a tenore dell'atto di compravendita in data 21 settembre 1984 n. 203173/8147 di rep. Notaio Michele Pariato e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:
"In uno con gli immobili venivano trasferiti tutti i diritti d'acqua per l'irrigazione ad essi pertinenti, come fino ad allora praticato."
"Gli immobili venduti hanno accesso dalla strada provinciale denominata via Castellana attraverso una strada in terra battuta corrente lungo il confine est del mappale 12 (dodici) di proprietà dei compratori signori Bonassi e consorti e di una striscia corrente sul confine est del mappale 75 (settantacinque).
S'intendevano pertanto costituite le relative servitù di passaggio anche a favore dei mappali a sud numeri 68 (sessantotto) e 69 (sessantanove).";
- a tenore dell'atto di divisione atto in data 18 dicembre 2001 n. 94041/21323 di rep. Notaio Tomaso Petroboni e degli ulteriori remoti titoli in esso citati, si riporta quanto segue:
"Le parti si sono date reciprocamente atto che il lato nord della corte comune confinante con la roggia castellana potrà essere utilizzato, anche dagli aventi causa, per l'accatastamento della legna."

Dandosi atto che le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al giorno 29 marzo 2023.

Osservazioni

Sulla base dell'esame delle visure catastali storiche e degli elaborati planimetrici - elenchi di subalternazione depositati in Catasto e telematicamente disponibili, qui allegati in unico inserto, dal più remoto al più recente, a rappresentazione del complesso immobiliare rilevato nella mappa di Catasto Terreni con l'ente urbano mappale n. 3 del fg. 46, e dalla comparazione tra gli stessi si evince quanto segue:

- emergono alcune incongruenze nella rappresentazione grafica e nella dimensione delle porzioni immobiliari identificate con i m.li n.ri 3 subalterni 5-6-10-13 di C.F. senza trovare riscontro di variazioni di superficie/consistenza nelle relative visure catastali storiche; si può ipotizzare che tale modificazione sia stata apportata in sede di allibramento dei beni comuni non censibili avvenuto con denuncia del 5 marzo 2003 Pratica n. 69781 (n. 5979.1/2003) che, tuttavia, non è stata validata mediante riconoscimento formale;
- si osserva che la forma originaria del bene comune non censibile distinto con il m.le n. 3 sub. 11 di C.F. differisce lievemente rispetto a quella risultante dall'unione di tutti i subalterni che hanno avuto origine dalla sua soppressione (m.li n.ri 3 subalterni 23-24-25 e probabilmente - ved. osservazioni a seguire - subalterno 26 di C.F.);
- con riferimento alle denunce di variazione presentate in data 3 giugno 2016, in atti dal 6 giugno 2016, Pratica n. BS0111351 (n. 1030.1/2016) con causale "DA STRALCIO DI B.C.N.C." portante costituzione delle aree urbane mappali n.ri 3 subalterni 21, 22, 23, 24,



25, 26 e 27 di C.F., Pratica n. BS0111358 (n. 33977.1/2016) con causale "STRALCIO DI B.C.N.C." e Pratica n. BS0111363 (n. 1031.1/2016) con causale "DA STRALCIO DI B.C.N.C." in forza delle quali il bene comune non censibile mappale n. 3 sub. 18 di C.F. (comune alle unità m.li n.ri 3 subb. 16, 19 e 20) veniva soppresso e sostituito dalle aree urbane mappali n.ri 3 subalterni 28, 29, 30, 31, 32 e 33 di C.F.:

non è possibile individuare quale sia esattamente la porzione immobiliare distinta con il mappale n. 3 sub. 31 di C.F. dato che con questo identificativo mappalico sono graficamente rappresentate due diverse porzioni di area in due posizioni diverse (una porzione è raffigurata in senso orizzontale in posizione superiore mentre l'altra è raffigurata in senso verticale in posizione inferiore);

non è possibile stabilire con certezza da cosa derivi e quale sia l'esatta rappresentazione grafica del mappale n. 3 sub. 26 di C.F.: la quota di intestazione risultante dalla visura catastale attesta essere stato originato dalla soppressione del bene comune non censibile m.le n. 3 sub. 11 di C.F. ma, nell'ipotesi che il m.le n. 3 sub. 31 di C.F. coincida con la porzione di area raffigurata più in alto in senso orizzontale, inequivocabilmente derivante dalla soppressione del bene comune non censibile m.le n. 3 sub. 18 di C.F., allora anche il mappale n. 3 sub. 26 deve necessariamente derivare dal medesimo m.le n. 3 sub. 18 di C.F. (e non quindi dalla soppressione m.le n. 3 sub. 11 di C.F.) e deve essere intestato in diversa quota; a meno che pure l'area distinta con il m.le n. 3 sub. 26 di C.F. sia stata graficamente erroneamente rappresentata dovendo invece tal caso il suo lato destro proseguire verso l'alto fino a troncare l'estrema porzione sinistra del detto m.le n. 3 sub. 31 di C.F. che, pertanto, risultando pertanto quest'ultimo di dimensione inferiore; permane tuttavia la discrepanza sopra esposta anche nell'ipotesi in cui il m.le n. 3 sub. 31 di C.F. coincida con la porzione di area raffigurata più in basso in senso verticale: anche in questo caso l'area distinta con il m.le n. 3 sub. 26 di C.F. sarebbe stata graficamente erroneamente rappresentata dovendo anche in questo caso il suo lato destro proseguire verso l'alto; diversamente la piccola porzione di area sovrastante il medesimo mappale n. 3 sub. 26 di C.F. così come attualmente rappresentato farebbe parte del mappale n. 3 sub. 28 di C.F., manifestamente derivante dalla soppressione del bene comune non censibile m.le n. 3 sub. 18 di C.F., venendosi così a creare nuovamente incompatibilità nelle quote di intestazione.

In fede.

Paolo Merloni notaro



3. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA



CITTA' DI CHIARI
Piazza Martiri della libertà n.26
25032 Chiari (BS)

Prot. n°

li, 06-03-2023

Oggetto: Certificazione di destinazione urbanistica (art.18 Legge 47/85).

Vista la richiesta presentata dal/la Dott. Geom. Negri Metteo per conto del Sig. Bonassi Riccardo, in data 28-02-2023 prot. 8850 per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle aree site nel territorio di questo Comune individuata nel C.T. sezione di Chiari Fg. 46 mapp. 172 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 3.

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.

ATTESTA

che le aree censite nel C.T. di questo Comune sono individuate dal vigente P.G.T. come:

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 172**

Piano delle Regole:

Area Mq: 1467.66 - 100% - INFRASTRUTTURE VIARIE

Area Mq: 1467.66 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 1467.66 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 1467.66 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 1467.66 - 100% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 198**

Piano delle Regole:

Area Mq: 2157.73 - 99.57% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 2166.95 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 2166.95 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Settore n.4 - Area SUAP/SUE Commercio.

Responsabile del procedimento: Arch. Monica Raineri - Tel.: 030-7008213 Fax: 712011
e-mail: sue@comune.chiari.brescia.it - pec:comunedichiari@legalmail.it
c.f. 00606990174/ p.i. 00572640985

Area Mq: 2166.95 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 345.212 - 15.93% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 199**

Piano delle Regole:

Area Mq: 4465.56 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 4465.56 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 4465.56 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 4465.56 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 706.567 - 15.82% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 200**

Piano delle Regole:

Area Mq: 4458.69 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 4458.69 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 4458.69 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 4458.69 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 696.308 - 15.62% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 201**

Piano delle Regole:

Area Mq: 2209.89 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 2209.89 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 2209.89 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 2209.89 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 347 - 15.7% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 202**

Piano delle Regole:

Area Mq: 652.448 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 652.448 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Settore n.4 - Area SUAP/SUE Commercio.

Responsabile del procedimento: Arch. Monica Raineri - Tel.: 030-7008213 Fax: 712011
e-mail: sue@comune.chiari.brescia.it - pec:comunedichiari@legalmail.it
c.f. 00606990174/ p.i. 00572640985

Documenti di Piano:

Area Mq: 652.448 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 652.448 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 203**

Piano delle Regole:

Area Mq: 1264.85 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 1264.85 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 1264.85 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 1264.85 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 204**

Piano delle Regole:

Area Mq: 1273.2 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 1273.2 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 1273.2 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 1273.2 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 205**

Piano delle Regole:

Area Mq: 616.306 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 616.306 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 616.306 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 616.306 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 206**

Piano delle Regole:

Area Mq: 132.122 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA

Area Mq: 132.122 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 132.122 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 132.122 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Settore n.4 - Area SUAP/SUE Commercio.

Responsabile del procedimento: Arch. Monica Raineri - Tel.: 030-7008213 Fax: 712011
e-mail: sue@comune.chiari.brescia.it - pec:comunedichiari@legalmail.it
c.f. 00606990174/ p.i. 00572640985

Vincoli:

Area Mq: 132.122 - 100% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18
Area Mq: 16.291 - 12.33% - FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE - art. 17 NTA
Area Mq: 132.122 - 100% - RIM - Regolamento di Polizia Idraulica - art. 6 NTA

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 207**

Piano delle Regole:

Area Mq: 121.72 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA
Area Mq: 121.72 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 121.72 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 121.72 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 121.72 - 100% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18
Area Mq: 121.72 - 100% - RIM - Regolamento di Polizia Idraulica - art. 6 NTA

L'area in premessa indicata dal **Foglio. 46 Mappale. 3**

Piano delle Regole:

Area Mq: 3352.55 - 100% - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - art. 45 NTA
Area Mq: 3352.55 - 100% - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO art. 13 NTA

Documenti di Piano:

Area Mq: 3352.55 - 100% - Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:

Area Mq: 3352.55 - 100% - Il Documento di Piano dei Servizi NON ricomprende il mappale in questione

Vincoli:

Area Mq: 1958.55 - 58.42% - FASCE DI RISPETTO STRADALE - art. 18
Area Mq: 1278.63 - 38.14% - RIM - Regolamento di Polizia Idraulica - art. 6 NTA

Si precisa che le superfici sopra indicate sono relative a superfici calcolate graficamente e pertanto indicative, soggette a variazioni in relazione alle dimensioni reali delle aree interessate.

La presente viene rilasciata in carta **legale** per il solo uso previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001

Il Responsabile del Procedimento,
(Arch. Monica Raineri)*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.
Imposta di bollo assolta con marca telematica dal Euro 16,00, numero 01201974541416, conservata presso il richiedente e debitamente annullata.

Settore n.4 - Area SUAP/SUE Commercio.

Responsabile del procedimento: Arch. Monica Raineri - Tel.: 030-7008213 Fax: 712011
e-mail: sue@comune.chiari.brescia.it - pec:comunedichiari@legalmail.it
c.f. 00606990174/ p.i. 00572640985

4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE.



5. VISURE PER SOGGETTO CATASTO TERRENI.



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Data: 01/03/2023 Ora: 14.17.22 pag: 1 Segue

Visura n.: T257629/2023

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di CHIARI (C618) provincia BRESCIA
Soggetto individuato	BONASSI Riccardo (CF: BNSRCR72H06C618W) nato a CHIARI (BS) il 06/06/1972

1. Immobili siti nel Comune di CHIARI (Codice C618) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
									Dominicale	Agrario		
1	46	198		-	SEMIN IRRIG 02	21	84	I16A	Euro 19,74	Euro 21,43	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
2	46	199		-	SEMIN IRRIG 02	43	69	I16A	Euro 39,49	Euro 42,87	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
3	46	200		-	SEMIN IRRIG 02	43	68	I16A	Euro 39,48	Euro 42,86	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
4	46	201		-	SEMIN IRRIG 02	21	84	I16A	Euro 19,74	Euro 21,43	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
5	46	202		-	SEMIN IRRIG 02	06	46	I16A	Euro 5,84	Euro 6,34	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
6	46	203		-	SEMIN IRRIG 02	12	91	I16A	Euro 11,67	Euro 12,67	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
7	46	204		-	SEMIN IRRIG 02	12	92	I16A	Euro 11,68	Euro 12,68	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
8	46	205		-	SEMIN IRRIG 02	06	46	I16A	Euro 5,84	Euro 6,34	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Data: 01/03/2023 Ora: 14.17.22 pag: 2 Segue

Visura n.: T257629/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
									Dominicale	Agrario		
9	46	206		-	BOSCO CEDUO 01	00	90		Euro 0,33	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	
10	46	207		-	BOSCO CEDUO 01	00	90		Euro 0,33	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)	

Totale: Superficie 1.71.60 Redditi: Dominicale Euro 154,14 Agrario Euro 166,68

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONASSI Alessandro nato a CHIARI il 07/10/1981	BNSLSN81R07C618N*	(1) Proprieta' 1/6
2	BONASSI Riccardo nato a CHIARI il 06/06/1972	BNSRCR72H06C618W*	(1) Proprieta' 1/6
3	RODA Gina nata a BAGNOLO MELLA il 30/03/1942	RDOGNI42C70A569Q*	(1) Proprieta' 4/6
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 29/11/2017 Pratica n. BS0253754 in atti dal 29/11/2017 presentato il 29/11/2017 (n. 253754.1/2017)			

2. Immobili siti nel Comune di CHIARI (Codice C618) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
									Dominicale	Agrario		
1	46	172		-	SEMIN IRRIG 02	14	51	I16A	Euro 13,11	Euro 14,24	FRAZIONAMENTO del 06/05/2014 Pratica n. BS0088599 in atti dal 06/05/2014 presentato il 05/05/2014 (n. 88599.1/2014)	

Totale: Superficie .14.51 Redditi: Dominicale Euro 13,11 Agrario Euro 14,24

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Data: 01/03/2023 Ora: 14.17.22 pag: 3 Fine

Visura n.: T257629/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONASSI Alessandro nato a CHIARI il 07/10/1981	BNSLSN81R07C618N*	(1) Proprieta' 1/12
2	BONASSI Riccardo nato a CHIARI il 06/06/1972	BNSRCR72H06C618W*	(1) Proprieta' 1/12
3	RODA Gina nata a BAGNOLO MELLA il 30/03/1942	RDOGNI42C70A569Q*	(1) Proprieta' 4/12
4	BONASSI Emanuela nata a CHIARI il 04/06/1962	BNSMNL62H44C618W*	(1) Proprieta' 3/12 bene personale
5	BONASSI Roberto nato a CHIARI il 11/11/1963	BNSRR163S11C618H*	(1) Proprieta' 3/12 bene personale
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 31/01/2018 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 25078 - DONAZIONE ACCETTAIA Nota presentata con Modello Unico n. 5353.1/2018 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 23/02/2018			

Totale Generale: Superficie 1.86.11 Redditi: Dominicale Euro 167,25 Agrario Euro 180,92

Unità immobiliari n. 11

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80