



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione dei beni ex art. 14-ter Legge 27/01/2012 n. 3

Liquidazione: n° 31/2017 Società Agricola Zanardelli Francesco e Figli ss  
e personale di: Zanardelli Francesco, Bertocchi Franca,  
Zanardelli Massimo, Zanardelli Fabrizio

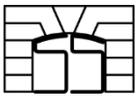
Giudice Delegato: Dott. Gianni Sabbadini

Liquidatore.: Dott. Dott. Ferruccio Gasparini

Tecnico incaricato per la perizia: Arch. Giovannibattista Rovetta

Incarico sottoscritto dal Giudice in data 03-09-2018

VALUTAZIONE DEI BENI DI PROPRIETA', RELAZIONE IPOCATASTALE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI,  
REPERIMENTO DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DELLE PLANIMETRIE CATASTALI,  
RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI UBICATI IN: MONTICHIARI, CALCINATO E CARPENEDOLO IN  
PROVINCIA DI BRESCIA E CASTIGLIONE DELLE STIVIERE, SOLFERINO E MEDOLE IN PROVINCIA DI  
MANTOVA.



## PREMESSA GENERALE.

Con lettera del 03-09-2018 il sottoscritto arch. Giovannibattista Rovetta, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1333, con studio in Brescia via Alberto Mario n. 63, veniva incaricato dal Dott. Ferruccio Gasparini in seguito alla sottoscrizione del Giudice Delegato Dott. Gianni Sabbadini, di redigere una relazione tecnica di stima per accertare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate a: Montichiari (BS), Calcinato (BS), Carpenedolo (BS), Medole (MN), Solferino (MN), Castiglione delle Stiviere (MN), di cui i sig.ri Zanardelli Francesco, Bertocchi Franca, Zanardelli Massimo, Zanardelli Fabrizio e Società Agricola Zanardelli Francesco e Figli s.s. sono per intero o pro quota proprietari; inoltre veniva richiesta la posizione ipo-catastale per rilevare le formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, il reperimento, o la stesura in caso di assenza, dell'attestato di prestazione energetica (APE) per le unità residenziali.

Il liquidatore ha inoltre richiesto di verificare la presenza delle mappe catastali presso l'Agenzia delle Entrate e se mancanti la stesura del modello DOCFA con relativa planimetria.

Il giorno 14-11-2018 ho svolto il sopralluogo per verificare la consistenza dei beni produttivi, il giorno 17-12-2018 ho svolto il sopralluogo per verificare la consistenza dei beni residenziali.

Il giorno 08-01-2019 ho svolto l'accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Montichiari per verificare lo stato autorizzativo delle costruzioni.

Il professionista da me incaricata ha svolto tutte le visure necessarie per la verifica della situazione ipo-catastale presso: l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Brescia, in data 03.09.2018 – 25.10.2018 – 14.01.2019 con aggiornamento al 31.08.2018 – 24.10.2018 – 11.01.2019, e presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Mantova, Territorio (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Castiglione Delle Stiviere (MN), in data 03.09.2018 – 12.10.2018 – 28.12.2018 – 13.01.2019, con aggiornamento al 31.08.2018 – 11.10.2018 – 27.12.2018 - 11.01.2019.

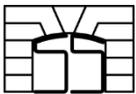
Al fine della stima degli immobili in oggetto è doveroso precisare che In questa fase poco florida dell'economia, e di conseguenza del mercato immobiliare, i prezzi di mercato talvolta differiscono dal valore delle reali compravendite, per le quali è determinante il fattore tempo che può consentire l'impiego di periodi lunghi ai fini del raggiungimento del prezzo reale di mercato, nel caso di vendite giudiziali il fattore tempo non può essere concesso quindi nella formulazione del valore bisogna tenerne conto.

Per la stima degli immobili sono stati adottati diversi approcci vista la diversità della tipologia dei beni: per i beni produttivi si è assegnato il valore derivante dal costo di ricostruzione deprezzato in funzione dell'età del fabbricato secondo la formula:  $D [\%] = VtE/VtU (100 - VR)$  con  $D_{max} = 50$  dove  $D$  è la percentuale di deprezzamento,  $VtE$  è la vita effettiva,  $VtU$  è la vita utile e  $VR$  valore residuo; per i beni residenziali ci si è basati sia sui prezzi dei listini immobiliari (OMI, Agenzia Entrate, Probrixia) sia sulla "comparazione" confrontando compravendite di immobili simili; per i terreni si è tenuto conto dei listini dell'Agenzia delle Entrate e dei prezzi forniti da mediatori e organizzazioni di settore, per alcuni terreni ha influito sulla determinazione del valore anche la presenza di servitù per passaggio di elettrodotti o gasdotti, inoltre si è considerata anche della turnazione ridotta per l'irrigazione.

Per la formulazione del valore del bene da mettere in asta abbiamo tenuto conto di alcuni aspetti determinanti che lo deprezzano: il primo è che si tratta di una vendita giudiziaria quindi è naturale la riduzione del valore per agevolare l'alienazione, il secondo è che i beni sono tutti soggetti a contratto d'affitto, il terzo è che alcuni beni (pochi) non sono in piena proprietà, alcuni con quote molto ridotte, per questi motivi è stato determinato un coefficiente di riduzione per ogni aspetto penalizzante.

## FANNO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA GLI ALLEGATI

- 1) Ispezioni ipotecarie per soggetto
- 2) Ortofoto con individuazione dei lotti
- 3) Mappe e planimetrie catastali
- 4) Fotografie edifici
- 5) Contratti d'affitto
- 6) Attestati di prestazione energetica
- 7) agibilità



LOTTO 1 (BS) (suddivisi in 1a, 1b)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 1)

Comune di Montichiari (BS) sezione urbana NCT foglio 114

mappale 27	cat D10	mq 1359	
mappale 97	cat D10	mq 1571	
mappale 173 sub 1	cat A/7	9,5 vani	classe 3
mappale 173 sub 2	cat C/6	24 mq	classe 3
mappale 61	seminativo irriguo	mq 3985	
mappale 26	seminativo irriguo	mq 8310	

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 1)

Intera: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 1)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E2 "agricola di salvaguardia". Gli edifici sono tutti autorizzati con le seguenti istanze:

- Mappale 27 stalla con paddok, concessione n 169 del 19-10-1988 e DIA n 6457 del 11-03-2003, agibilità ottenuta con silenzio assenso prot. n 17467 del 03-06-2009. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato ad eccezione di alcuni piccoli ripostigli addossati alla sala mungitura.
- Mappale 97 stalla, realizzata a blocchi in tempi diversi, autorizzata come portico per ricovero attrezzi e prodotti agricoli con le seguenti istanze: concessione n 84 del 22-07-1985, autorizzazione n 7626 del 23-04-1987 e concessione n 13 del 07-02-1989, l'agibilità è stata rilasciata con provvedimento 9950 del 23-06-1988. Lo stato dei luoghi risulta pressoché conforme a quanto autorizzato ad eccezione della chiusura della prima campata adibita a ripostiglio e alla formazione di un piccolo ripostiglio prefabbricato leggero addossato sulla parete sud.
- Mappale 173 sub 1, 2 villa e garage, sono stati autorizzati con concessione n 38 del 17-04-1989 e variante DIA prot. n 13071 del 11-07-1990, agibilità prot. n 18511 del 04-09-1997 rilasciata con comunicazione. Si è riscontrata qualche difformità rispetto a quanto autorizzato nel piano primo con alcune modifiche interne e la chiusura di porzione del portico est per realizzare un bagno.
- Mappali 61 e 26 piazzali, su questi mappali sono posizionati porzione dei paddok e delle tettoie che costituiscono il mappale 27 al catasto fabbricati.

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 1)

PROVENIENZA: atto di cessione d diritti reali a titolo oneroso  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57263 / 32925

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. ¼ P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

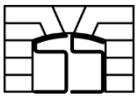
ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00



DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.-NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

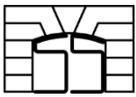
Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI ESCLUSO 173

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA



CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

#### MAPPALE 173

TRASCRIPTA il 28.10.2014 – n.ri 34398 / 22966

FAVORE: ZANARDELLI MANUEL

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 516 / 301

DURATA AFFITTO: ANNI 16

#### VINCOLI

V1)TRASCRIPTO il 19.02.1980 – n.ri 3689 / 2965 –

VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 26 – 27 – 61

V3)TRASCRIPTO il 16.07.1985 – n.ri 14000 / 10061 –

VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 26 - 61

V5)TRASCRIPTO il 16.12.1988 – n.ri 34830 / 23728 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 26 – 27 – 28 – 61 - 82

V6)TRASCRIPTO il 02.02.1989 – n.ri 3516 / 2524 –

VINCOLO

Catasto Terreni – foglio 116 – mappali 26

V8)TRASCRIPTO il 16.11.1992 – n.ri 30944 / 20460 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 26 – 27 – 28 – 58 – 61 - 62

V12) TRASCRIPTO il 29.12.2010 – n.ri 54388 / 31407 –

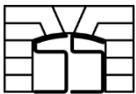
VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 101 – mappali 276 - 329

#### 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 1)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.384425 / 10.446056

- mappale 27 è una stalla aperta di mq 980 con una altezza intera media di m 4,80, costituita da una struttura ad arco a tre cerniere in elementi prefabbricati in cemento armato e pavimentazione in cemento, lateralmente alla stalla sono posizionati i paddok di mq 2.010 muniti di pavimentazione in cemento con canalette di scolo per i liquami e tettoie realizzate principalmente con struttura prefabbricata in ferro e in parte da struttura in cemento armato. A sud della stalla è posto il locale mungitura di mq 170 costituito da una costruzione in muratura intonacata alla quale sono addossate alcuni ripostigli in struttura prefabbricata leggera. A nord della stalla sono posizionate le vasche per la raccolta dei liquami, la stalla e i paddok pur non essendo molto recenti svolgo bene il proprio servizio, la sala mungitura è una vecchia struttura da ammodernare.



- mappale 97 è costituito da una stalla di mq 1.570 con un'altezza media di m 5,80, aperta lungo i lati lunghi costituita da una struttura prefabbricata in cemento armato con tamponatura sui lati corti costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, la stalla è pavimentata in calcestruzzo con canalette di scolo dei liquami. La campata nell'angolo sud ovest è stata tamponata per realizzare un ripostiglio.
- mappale 173 sub 1 costituisce la villa a ovest, realizzata con struttura a telaio in cemento armato con solai in laterocemento e gronde in cemento armato, muri perimetrali a cassa vuota con isolamento nell'intercapedine. La villa è composta da due piani, al piano terra si trova un bilocale costituito da cucina soggiorno e camera con bagno realizzato utilizzando impropriamente una grande lavanderia come camera da letto. Dal bilocale si accede ad uno spazio multiuso dal quale si accede a un ampio vano aerazione munito di finestre alte.  
Le finiture interne sono discrete, i serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e zanzariere, le imposte sono in legno, le porte sono in legno massello, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è misto a pannelli radianti e a termoconvettori con generatore a gas. Al piano primo c'è un ampio appartamento con l'ingresso principale dal portico esterno, l'appartamento è costituito da un ampio ingresso, soggiorno, tinello, cucina, tre camere da letto e due bagni, uno dei quali ricavato chiudendo parte del portico senza autorizzazione edilizia. All'appartamento si può accedere anche dal garage attraverso una scala secondaria. Le finiture interne sono discrete, i serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e zanzariere, le imposte sono in legno, le porte sono in legno massello, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti con generatore a gas.
- mappale 173 sub 2 riguarda il garage posto nell'angolo nord est della villa, munito di basculante e finestra dal quale attraverso una scala di servizio si può accedere al piano primo.
- mappale 61 è un'area sulla quale sono presenti parte dei paddok e delle tettoie ovest del mappale 27, la superficie è pavimentata con cemento lungo il lato est e a ghiaia battuta lungo il lato ovest, sul quale sono posizionati una serie di box amovibili per i vitelli.
- mappale 26 è il mappale sul quale sono posizionati la villa e la stalla, la parte a sud della villa ne costituisce il giardino, quella a nord il piazzale d'accesso alla villa e alle stalle e ai depositi, inoltre costituisce anche i piazzali intorno alla stalla e al deposito. Il mappale 26, in caso di vendita separata tra la parte residenziale e la parte produttiva, dovrà essere frazionato lasciando alla villa il giardino e parte del piazzale posteriore per consentirne l'accesso. Dovrà inoltre essere previsto sul mappale una strada comune o una servitù per consentire l'accesso al mappale 28.

I mappali sono soggetti a contratto d'affitto.

## 6. VALUTAZIONE (LOTTO 1)

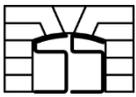
Ai fini della valutazione si è diviso il lotto in due sub-lotti per consentire eventualmente la vendita separata della porzione residenziale da quella produttiva, la villa è stata costruita su area agricola come residenza per l'imprenditore agricolo vincolando parte dei terreni.

### Lotto 1 a

La villa ha una superficie commerciale calcolata sulla planimetria catastale di mq 360,20 il calcolo sulla planimetria catastale può determinare un margine di approssimazione, di seguito in tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale nella quale è compresa la quota di corte comune.

Per la stima del valore dell'unità si è tenuto conto della destinazione catastale e non dell'effettivo uso (improprio) degli ambienti al piano terra così come dei tamponamenti dei portici al piano primo.

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie commerciale produce il valore dell'immobile



fgl 114 mapp 173 sub 1-2		Montichiari												
ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.	prezzo di mercato al/m2	valore di merca	valore ridotto per locazione					
		mapp.	sub.											
piano terra	terra	173	1	m2	169,00	50%	m2	84,50	€ 1.020,00	€ 86.190,00	€	73.261,50		
intercapedine	terra	173	1	m2	60,00	5%	m2	3,00	€ 1.020,00	€ 3.060,00	€	2.601,00		
piano primo	primo	173	1	m2	186,00	100%	m2	186,00	€ 1.100,00	€ 204.600,00	€	173.910,00		
portico	primo	173	1	m2	42,00	30%	m2	12,60	€ 1.020,00	€ 12.852,00	€	10.924,20		
loggia	primo	173	1	m2	12,00	30%	m2	3,60	€ 1.020,00	€ 3.672,00	€	3.121,20		
autorimessa	terra	173	2	m2	33,00	50%	m2	16,50	€ 1.020,00	€ 16.830,00	€	14.305,50		
giardino circostante	terra	26	porz.	m2	1800,00	3%	m2	54,00	€ 1.020,00	€ 55.080,00	€	46.818,00		
				sommario						€	382.284,00	€	324.941,40	
riduzione vendita giudiziale		10%										-€	32.494,14	
<b>valore asta</b>												€	<b>292.447,26</b>	

#### Lotto 1 b

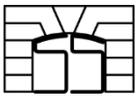
Comprende il portico stalla mapp. 97, la stalla, i paddok e la sala mungitura e le vasche liquami mappale 27 il piazzale mappale 61 e la maggior parte del mappale 26 eventualmente da frazionare tra la porzione produttiva e quella residenziale considerando anche di consentire l'accesso ai mappali 28 e 189.

Le superfici dei vari mappali sono: mappale 97 portico stalla mq 1570 , mappale 27: stalla mq 980, sala mungitura mq 170, tettoie paddok mq 2010, mappale 61 piazzale mq 3985, mappale 28 piazzale (tolta la superficie lasciata alla villa) mq 1710 per mappale 27 e mq 2200 per mappale 97, il calcolo sulla planimetria catastale può determinare un margine di approssimazione, di seguito in tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale nella quale è compresa la quota di corte comune.

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili del lotto in questione può quindi essere assegnato il valore derivante dal costo di ricostruzione deprezzato in funzione dell'età del fabbricato secondo la formula:  $D [\%] = VtE/VtU (100 - VR)$  con  $D_{max} = 50$  dove D è la percentuale di deprezzamento, VtE è la vita effettiva, VtU è la vita utile e VR valore residuo, nel caso in questione relativamente al mapp 27 VtE è 31 anni VtU 80 anni e VR 30% con un valore di deprezzamento risultante pari al 27%, relativamente al mappale 97 VtE è 32 anni VtU 80 anni e VR 30% con un valore di deprezzamento risultante pari al 28%.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza del contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.



fogl 114 mapp 27 - 61		Montichiari								
ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.		prezzo di mercato al m <sup>2</sup>	valore di mercato	valore ridotto per locazione
		mapp.	sub.							
stalla	terra	27		m2 980,00	100%	m2	980,00	€ 190,00	€ 186.200,00	€ 158.270,00
paddock	terra	27		m2 2.010,00	100%	m2	2.010,00	€ 110,00	€ 221.100,00	€ 187.935,00
sala mungitura	terra	27		m2 170,00	100%	m2	170,00	€ 200,00	€ 34.000,00	€ 28.900,00
vasche	terra	27		m2 330,00				€ 15,00	€ 4.950,00	€ 4.207,50
piazzale	terra	61		m3 3.985,00				€ 7,00	€ 27.895,00	€ 23.710,75
piazzale (porzione)	terra	26		m2 1.710,00				€ 7,00	€ 11.970,00	€ 10.174,50
sommano									€ 486.115,00	€ 413.197,75
valore di deprezzamento		27%							-€ 131.251,05	-€ 111.563,39
valore deprezzato									€ 354.863,95	€ 301.634,36
riduzione vendita giudiziale		10%								-€ 30.163,44
<b>valore asta</b>										<b>€ 271.470,92</b>

fogl 114 mapp 97		Montichiari								
ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.		prezzo di mercato al m <sup>2</sup>	valore di mercato	valore ridotto per locazione
		mapp.	sub.							
stalla	terra	97		m2 1570,00	100%	m2	1570,00	€ 190,00	€ 298.300,00	€ 253.555,00
vasca	terra	97		m2 130,00				€ 15,00	€ 1.950,00	€ 1.657,50
piazzale (porzione)	terra	26		m2 2.200,00				€ 7,00	€ 15.400,00	€ 13.090,00
sommano									€ 315.650,00	€ 268.302,50
valore di deprezzamento		28%							-€ 88.382,00	-€ 75.124,70
valore deprezzato									€ 227.268,00	€ 193.177,80
riduzione vendita giudiziale		10%								-€ 19.317,78
<b>valore asta</b>										<b>€ 173.860,02</b>

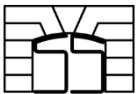
## 7. CONCLUSIONE (lotto 1)

Alla luce di quanto descritto ai lotti in oggetto possono essere assegnati i seguenti valori a base d'asta arrotondati:

lotto 1a: mapp. 173 sub 1,2 e porzione mapp. 26 € 292.400,00

lotto 1 b: mapp. 27,97, 61 e porzione mapp 26 € 445.300,00

0000,00



LOTTO 2 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 2)

Comune di Montichiari (BS) sezione urbana NCT foglio 114

mappale 170 sub 1 cat D10 mq 1422

mappale 170 sub 2 cat D10 mq 1900

mappale 172 sub 1 cat A/7 12,5 vani classe 3

mappale 172 sub 2 cat C/6 95 mq classe 2

mappale 28 seminativo irriguo mq 9477

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 2)

Intera: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 2)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E2 "agricola di salvaguardia".

Gli edifici sono tutti autorizzati con le seguenti istanze:

- Mappale 170 sub 1, concessione n 199 del 03-11-1992 (agibilità ottenuta contestualmente alle istanze relative al sub 2), lo stato dei luoghi è pressoché conforme a quanto autorizzato

- Mappale 170 sub 2, concessione n 73 del 14-04-1999 e DIA 36889 del 30-12-2005 agibilità attestata con comunicazione n 155 del 2006 prot. 17.032 / 2006, lo stato dei luoghi è pressoché conforme a quanto autorizzato.

- Mappale 172 sub 1, 2 sono stati autorizzati con concessione n 4 del 03-01-1991 e concessione n 48 del 11-03-1997, agibilità rilasciata con prot. n 16145 – 1997, lo stato dei luoghi presenta delle lievi difformità rispetto al progetto approvato, nel sub 2 sono stati realizzati un bagno una camera e un disimpegno e la porta del garage è stato trasformata in finestra, nel sub 1 a piano terra un locale è stato diviso con una tramezza, al piano primo è stato tamponato parzialmente il portico per realizzare un ripostiglio annesso alla cucina.

Sul mappale 28 in aderenza al fabbricato mapp. 97 vi è la presenza di un portico per il quale non è stata trovata alcuna autorizzazione.

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 2)

PROVENIENZA: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57263 / 32925

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

#### E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. ¼ P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

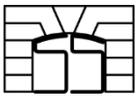
CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

#### I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO



N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO  
CAPITALE: EURO 76.543,19  
TOTALE: EURO 85.000,00  
Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO  
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14  
Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO  
CAPITALE : EURO 78.919,17  
TOTALE: EURO 112.742,13  
Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

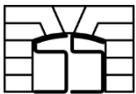
LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI ESCLUSO 172

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300



DURATA AFFITTO: ANNI 15

MAPPALE 172

TRASCRIPTA il 22.10.2014 – n.ri 33679 / 22494

FAVORE: TRECCANI MARGHERITA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

QUOTA di 1/2 P.P.

QUOTA di 1/2 P.P.

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 517 / 302

DURATA AFFITTO: ANNI 16

VINCOLI

V4)TRASCRIPTO il 30.08.1988 – n.ri 24260 / 16594 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 28 - 82

V5)TRASCRIPTO il 16.12.1988 – n.ri 34830 / 23728 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 26 – 27 – 28 – 61 - 82

V8)TRASCRIPTO il 16.11.1992 – n.ri 30944 / 20460 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 114 – mappali 26 – 27 – 28 – 58 – 61 - 62

V11) TRASCRIPTO il 29.12.2010 – n.ri 54387 / 31406 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

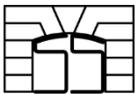
Catasto Terreni – foglio 114 – mappale 26 - 28

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 2)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.384425 / 10.446056

- mappale 170 sub 1 è un capannone prefabbricato di mq 1.900 con altezza interna di m 7, posto in continuità con il sub 2 con struttura in cemento armato tamponato su tre lati con muratura in blocchi di calcestruzzo. Accatastato come deposito è in realtà adibito a stalla.
- mappale 170 sub 2 è un capannone prefabbricato di mq 1420 con altezza interna di m 7, con struttura in cemento armato tamponato con pareti in blocchi di calcestruzzo e finestre a nastro in "uglass", munito di ampie aperture, adibito al ricovero dei mezzi agricoli. Nell'angolo sud ovest vi è uno spazio adibito a ufficio e ripostiglio.
- mappale 172 sub 1 costituisce la villa ad est, realizzata con struttura a telaio in cemento armato con solai in laterocemento e gronde in cemento armato, muri perimetrali a cassa vuota con isolamento nell'intercapedine. Al piano terra si trova un ambiente accatastato come cantina ma utilizzato come soggiorno salendo tre gradini si accede ad un locale che è stato diviso in due ambienti impropriamente utilizzati rispettivamente come cucina e come camera da letto, dalla cantina si accede anche a un bagno e alla centrale termica. Le finiture interne sono discrete, i serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e zanzariere, le imposte sono in legno, le porte sono in legno massello, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti e con generatore a gas.
- mappale 172 sub 2 garage, l'ingresso del garage è stato trasformato in finestra senza autorizzazione, nel garage sono stati ricavati una camera un bagno un disimpegno e uno spazio multiuso, dal disimpegno attraverso una scala si accede alla cantina. Dalla stanza multiuso si accede alla scala secondaria che conduce all'appartamento al piano primo.

Al piano primo c'è un ampio appartamento con l'ingresso principale dal portico esterno, l'appartamento è costituito da un ampio ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, tre camere da letto e due bagni, annesso alla cucina è stata chiusa una porzione del portico per ricavarne un ripostiglio. L'appartamento si presenta ben curato, le finiture interne



sono discrete, i serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e zanzariere, le imposte sono in legno, le porte sono in legno massello, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti con generatore a gas.

- mappale 28 è il mappale sul quale sono posizionati la villa e il deposito, la parte a sud della villa ne costituisce il giardino, quella a nord il piazzale intorno al deposito. Il mappale 28 in caso di vendita separata tra porzione residenziale e produttiva dovrà essere frazionato lasciando alla villa il giardino e parte del piazzale posteriore per consentirne l'accesso; l'accesso ai mappali 172 e 170 avverrà transitando sul mappale 26.

I mappali sono soggetti a contratto d'affitto.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 2)

Come nel lotto precedente al fine della valutazione si è pensato di dividere il lotto in due sub-lotti per consentire eventualmente la vendita separata della porzione residenziale da quella produttiva, ciò comporta il frazionamento dal mappale 26 da dividere tra la porzione residenziale e quella produttiva oltre alla formazione di un passaggio per accedere al mappale 28. La villa è stata costruita su area agricola come residenza per l'imprenditore agricolo vincolando parte dei terreni.

### Lotto 2 a

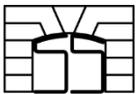
La villa ha una superficie commerciale calcolata sulla planimetria catastale di mq 430,30 il calcolo sulla planimetria catastale può determinare un margine di approssimazione, di seguito in tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale nella quale è compresa la quota di corte comune.

Per la stima del valore dell'unità si è tenuto conto della destinazione catastale e non dell'effettivo uso (improprio) degli ambienti al piano terra così come dei tamponamenti dei portici al piano primo.

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima può quindi essere assegnato il valore al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale produce il valore dell'immobile. Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione		
		mapp.	sub.								
piano terra	terra	172	1	m2	160,00	50%	m2	80,00	€ 1.020,00	€ 81.600,00	€ 69.360,00
portico	terra	172	1	m2	7,00	30%	m2	2,10	€ 1.020,00	€ 2.142,00	€ 1.820,70
piano primo	primo	172	1	m2	218,00	100%	m2	218,00	€ 1.100,00	€ 239.800,00	€ 203.830,00
portico	primo	172	1	m2	40,00	30%	m2	12,00	€ 1.020,00	€ 12.240,00	€ 10.404,00
loggia	primo	172	1	m2	9,00	30%	m2	2,70	€ 1.020,00	€ 2.754,00	€ 2.340,90
autorimessa	terra	172	2	m2	78,00	50%	m2	39,00	€ 1.020,00	€ 39.780,00	€ 33.813,00
intercapedine	terra	172	2	m2	30,00	5%	m2	1,50	€ 1.020,00	€ 1.530,00	€ 1.300,50
giardino circostante	terra	28	porz.	m2	2500,00	3%	m2	75,00	€ 1.020,00	€ 76.500,00	€ 65.025,00
				sommario						€ 456.346,00	€ 387.894,10
riduzione vendita giudiziale		10%									-€ 38.789,41
<b>valore asta</b>											<b>€ 349.104,69</b>



## Lotto 2 b

Comprende il capannone e portico per il deposito attrezzi mappale 170 e la maggior parte del mappale 28 eventualmente da frazionare, nella valutazione non si tiene conto della tettoia abusiva che insiste sul mappale 28 ma che è addossata al mappale 97 per la quale dovrà essere richiesta una sanatoria.

Il capannone ha una superficie commerciale calcolata sulla planimetria catastale di mq 3.320, mentre il piazzale (tolta la superficie lasciata alla villa) ha una superficie di mq 6.800 il calcolo sulla planimetria catastale può determinare un margine di approssimazione, di seguito in tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale nella quale è compresa la quota di corte comune.

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili del lotto in oggetto può quindi essere assegnato il valore derivante dal costo di ricostruzione deprezzato in funzione dell'età del fabbricato secondo la formula:  $D [\%] = VtE/VtU (100 - VR)$  con  $D_{max} = 50$  dove D è la percentuale di deprezzamento, VtE è la vita effettiva, VtU è la vita utile e VR valore residuo, nel caso in oggetto è stata fatta una media della vetustà dei sub 1 e 2, il risultato è VtE è 23 anni VtU 80 anni e VR 30%, la percentuale di deprezzamento risultante è pari al 21%. Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

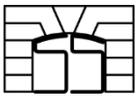
fogl. 114 mapp. 170 sub 1-2		Montichiari									
ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.		prezzo di mercato al m2	valore di merca	valore ridotto per locazione	
		mapp.	sub.								
deposito	terra	170	1	m2	1900,00	100%	m2	1900,00	€ 200,00	€ 380.000,00	€ 323.000,00
portico	terra	170	2	m2	1420,00	100%	m2	1420,00	€ 200,00	€ 284.000,00	€ 241.400,00
piazzale	terra	28	porz.	m2	6800,00	3%	m2	204,00	€ 200,00	€ 40.800,00	€ 34.680,00
				sommano						€ 704.800,00	€ 599.080,00
valore di deprezzamento		21%								-€ 148.008,00	-€ 125.806,80
valore deprezzato										€ 556.792,00	€ 473.273,20
riduzione vendita giudiziale		10%									-€ 47.327,32
<b>valore asta</b>											<b>€ 425.945,88</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 2)

Alla luce di quanto descritto ai lotti in oggetto possono essere assegnati i seguenti valori a base d'asta arrotondati:

lotto 2a: mapp. 172 sub 1,2 e porzione mapp. 28 € 349.100,00

lotto 2 b: mapp. 170 sub 1,2 e porzione mapp 28 € 425.900,00



LOTTO 3 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 3)

Comune di Montichiari (BS) sezione urbana NCT foglio 114

mappale 189 sub 1	cat A/3	6 vani	classe3
mappale 189 sub 2	cat A/3	5 vani	classe 3
mappale 189 sub 3	cat A/3	5 vani	classe3

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 3)

Intera: Zanardelli Francesco

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 3)

il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E2 "agricola di salvaguardia". Le unità sono classificabili ante 1967 non sono infatti state trovate istanze edilizie che riguardino gli immobili elencati, ad eccezione di una porzione del piano terra, riguardante i subalterni 1 e 3, posta a confine nord con il mappale 25, che è stata autorizzata in sanatoria con concessione n 240 del 17-01-1990. Non è stata reperita l'agibilità.

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 3)

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 22.01.1974 ai n.ri 2663 / 2259

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

#### L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

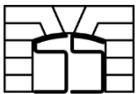
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

#### M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.



ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

#### O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

#### 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 3)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.384425 / 10.446056

L'edificio che contiene i diversi subalterni è un vecchio edificio residenziale utilizzato come residenza per i mandriani, costituito da murature portanti in mattoni pieni, solai in laterocemento e copertura in legno, tutto l'edificio versa in uno stato di degrado e necessita di un intervento di ristrutturazione e risanamento igienico.

- mappale 189 sub 1, appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina due camere un bagno due disimpegni e due ripostigli, l'ingresso principale è dalla corte esclusiva anteriore, quello secondario attraverso l'ingresso del subalterno 2. Le finiture interne sono vecchie, così come gli impianti sono inadeguati, è da prevedere un intervento di risanamento igienico.
- mappale 189 sub 2, è l'appartamento mansardato posto sopra il sub 1, composto da tre ambienti e una cucina un bagno e un disimpegno. Si accede tramite una scala che parte da un piccolo ambiente d'ingresso al piano terra con piccola corte esclusiva posta a nord. Si presenta in uno stato migliore rispetto al precedente con serramenti in alluminio con vetrocamera ma comunque necessita anch'esso di un intervento di risanamento igienico.
- mappale 189 sub 3, è costituito da una porzione di casa su tre livelli con corte esclusiva posta a sud. L'ingresso è posto sulla corte, al piano terra ci sono due ambienti un bagno e un disimpegno, da una scala si accede alla stanza al piano primo e proseguendo si accede alla soffitta. Le finiture interne sono vecchie, così come gli impianti sono inadeguati, è da prevedere un intervento di risanamento igienico

I mappali sono utilizzati per alloggiare i mandriani, non è stato reperito nessun contratto d'affitto.

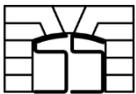
#### 6. VALUTAZIONE (lotto 3)

Le varie unità immobiliari hanno una superficie complessiva calcolata sulle planimetrie catastale di mq 370,10 il calcolo sulla planimetria catastale può determinare un margine di approssimazione, di seguito in tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale.

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima può quindi essere assegnato il valore al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale produce il valore dell'immobile.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta allo stato di occupazione dei locali e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

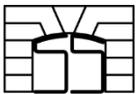


fgl 114 mapp 189 sub 1-2-3 Montichiari												
ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.	prezzo di mercato alm2	valore di merca	valore ridotto per occupazione			
		mapp.	sub.									
piano terra	terra	189	1	m2	110,00	100%	m2	110,00	€ 360,00	€ 39.600,00	€ 33.660,00	
giardino	terra	189	1	m2	230,00	10%	m2	23,00	€ 360,00	€ 8.280,00	€ 7.038,00	
piano primo	primo	189	2	m2	100,00	100%	m2	100,00	€ 360,00	€ 36.000,00	€ 30.600,00	
corte esclusiva	terra	189	2	m2	30,00	10%	m2	3,00	€ 360,00	€ 1.080,00	€ 918,00	
piano terra	terra	189	3	m2	70,00	100%	m2	70,00	€ 360,00	€ 25.200,00	€ 21.420,00	
piano primo	primo	189	3	m2	42,00	100%	m2	42,00	€ 360,00	€ 15.120,00	€ 12.852,00	
piano secondo	secondo	189	3	m2	42,00	30%	m2	12,60	€ 360,00	€ 4.536,00	€ 3.855,60	
giardino	terra	189	3	m2	95,00	10%	m2	9,50	€ 360,00	€ 3.420,00	€ 2.907,00	
<b>sommano</b>										€ 133.236,00	€ 113.250,60	
riduzione vendita giudiziale		10%										-€ 11.325,06
<b>valore asta</b>										€ 101.925,54		

## 7. CONCLUSIONI (lotto 3)

Alla luce di quanto descritto ai lotti in oggetto possono essere assegnati i seguenti valori a base d'asta arrotondati:

lotto 3: mapp. 189 sub 1,2,3 € **101.900,00**



LOTTO 4 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 4)

Comune di Montichiari (BS) sezione urbana NCT foglio 101

mappale 325	cat D/1	
mappale 276 sub 1	cat. D/10	mq 1693
mappale 276 sub 2	cat. D/10	mq 4085
mappale 276 sub 3	bene comune ai sub 1 e 2 non censibile	
mappale 329	seminativo	mq 4833

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ

Intera: 3/4 Zanardelli Francesco e 1/4 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 4)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E1 "agricola produttiva". Gli edifici sono tutti autorizzati con le seguenti istanze:

- Mappale 325, DIA 22933 del 04-10-2000, agibilità ottenuta con silenzio assenso prot. n 17468 del 03-06-2009
- Mappale 276 sub 1, DIA 25301 del 09-10-2012, agibilità rilasciata con silenzio assenso n 36434 del 23-12-2005, lo stato dei luoghi risulta pressoché conforme a quanto approvato salvo il tamponamento dei tre lati che non risulta nella pratica edilizia.
- Mappale 276 sub 2, concessione 212 del 20-11-1998, DIA variante 20185 del 20-07-2004, DIA 10416 del 16-04-2004, sull'immobile è stato rilasciato un permesso di costruire n 201 del 31-12-2010 per ampliamento mai eseguito, agibilità rilasciata con comunicazione n 34 del 2005. Lo stato dei luoghi risulta pressoché conforme a quanto autorizzato.

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 4)

PROVENIENZA: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57263 / 32925

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI mappali 325, 276

#### E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. ¼ P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

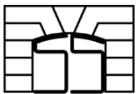
#### I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.



ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA

ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI mappale 329

A) IPOTECA VOLONTARIA –

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 34738 / 8323 del 07/07/2004

FAVORE: SAN PAOLO IMI SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI BRUNO QUOTA di 1/2 P.P.

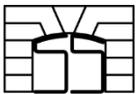
DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE :EURO 900.000,00

TOTALE: EURO 1.800.000,00

DURATA: ANNI 15



Notaio Barziza Pietro del 14.06.2004 – n.ri 43203 / 7959

N.B.: “ A . 1” IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 21.01.2005 – N.RI 3505/615

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 07.07.2004 – n.ri 34738 / 8323

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

N.B.: “ A . 2” IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 05.10.2005 – N.RI 57585/12973

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 07.07.2004 – n.ri 34738 / 8323

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

N.B.: CON ATTO DI CESSIONE QUOTA

TRASCritto il 25.10.2006 – n.ri 57263 / 32925

LA PROPRIETA' RISULTA INTESTATA COME SEGUE

ZANARDELLI FRANCESCO Q.di 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q.di 1/4 P.P.

F) IPOTECA VOLONTARIA –

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 69680 / 16962 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

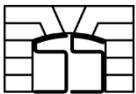
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14



Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

VINCOLI

V12) TRASCRITTO il 29.12.2010 – n.ri 54388 / 31407 –

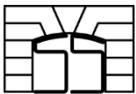
VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 101 – mappali 276 - 329

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 4)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.389754 / 10.446628

- Mappale 325, cabina ENEL di tipo prefabbricato con anteposta una corte esclusiva non riconoscibile sul posto,
- Mappale 276 sub 1, portico deposito di mq 1.700 con altezza interna di m 6,70, realizzato in struttura prefabbricata in cemento armato composta da travi e pilastri e capriate, la copertura è realizzata con tegoloni in cemento armato, tamponato su tre lati con blocchi di calcestruzzo, è dotato di finestre a nastro in "uglass". Lo stato di conservazione è buono
- Mappale 276 sub 2, stalla di mq 3.300 con altezza interna media di m 4,80 con annessa sala mungitura di mq 900, sono realizzate in struttura prefabbricata in cemento armato composta da travi e pilastri e capriate, la copertura è realizzata con tegoloni in cemento armato, il reparto mungitura è tamponato con blocchi di calcestruzzo ed è dotato



di finestre a nastro in "uglass", le finestre e le porte sono in alluminio e vetro mentre il portone è in alluminio e pannello sandwich. La pavimentazione della stalla è in calcestruzzo con canalette di scolo, la sala mungitura è pavimentata in calcestruzzo e rivestita in piastrelle di gres. Lo stato di conservazione è buono

- I mappali 276 sub 3 è la corte esclusiva comune al sub 1 e 2, che costituisce il piazzale di distribuzione, pavimentato prevalentemente in ghiaia battuta, il perimetro degli edifici è pavimentato in calcestruzzo. Il piazzale è cintato con muretto in prismi e cancellata in grigliato in ferro zincato lungo via Mantovana.
- Mappale 329 è una striscia di campo coltivato insieme al mappale 328 di altra proprietà.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 4)

Il lotto comprende il portico stalla mapp. 276 sub 1, la stalla, la sala mungitura e la vasca liquami sub2, il piazzale mappale sub 3 e la cabina Enel mapp 325, oltre al campo coltivato mapp 329. Le superfici dei vari mappali sono: mappale 275 sub 1 portico mq 1.700, mappale 275 sub 2 stalla mq 3.300 sala mungitura mq 900, mappale 275 sub 3 piazzale al netto delle costruzioni mq 15.075, il calcolo sulla planimetria catastale può determinare un margine di approssimazione, di seguito in tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale.

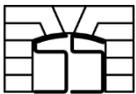
Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili del lotto in questione può quindi essere assegnato il valore derivante dal costo di ricostruzione deprezzato in funzione dell'età del fabbricato secondo la formula:  $D [\%] = VtE/VtU (100 - VR)$  con  $D_{max} = 50$  dove D è la percentuale di deprezzamento, VtE è la vita effettiva, VtU è la vita utile e VR valore residuo, nel caso in oggetto è stata fatta una media della vetustà dei mappali, il risultato è VtE è 14 anni VtU 80 anni e VR 30%, la percentuale di deprezzamento risultante è pari al 12%.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

fgl 101 mapp 276 e 325		Montichiari									
ambiente/zona	piano	identificazione catastale		superficie unità	coeff. Sup. comm.	sup. comm.	prezzo di mercato al m <sup>2</sup>	valore di mercato	valore ridotto per locazione		
		mapp.	sub.								
portico	terra	276	1	m2	1.700,00	100%	m2	1.700,00	€ 200,00	€ 340.000,00	€ 289.000,00
stalla	terra	276	2	m2	3.300,00	100%	m2	3.300,00	€ 200,00	€ 660.000,00	€ 561.000,00
sala mungitura e box	terra	276	2	m2	900,00	100%	m2	900,00	€ 300,00	€ 270.000,00	€ 229.500,00
vasche	terra	276	2	m2	1.000,00	0%			€ 15,00	€ 15.000,00	€ 12.750,00
piazzale	terra	276	3	m2	15.075,00				€ 7,00	€ 105.525,00	€ 89.696,25
cabina enel	terra	325		m2	25,00				€ 100,00	€ 2.500,00	€ 2.125,00
				sommano						€ 1.393.025,00	€ 1.184.071,25
valore di deprezzamento		12%								-€ 167.163,00	-€ 142.088,55
valore deprezzato										€ 1.225.862,00	€ 1.041.982,70
riduzione vendita giudiziale		10%									-€ 104.198,27
<b>valore asta</b>											<b>€ 937.784,43</b>

Inoltre il lotto comprende anche il campo coltivato mappale 329 con superficie di 4.883 mq

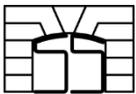


categoria	identificazione catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
seminativo	101	329	m2 4.883,00	6,50	€ 31.739,50	€ 26.978,58	1	€ 26.978,58
<b>somma</b>								<b>€ 26.978,58</b>
riduzione vendita giudiziale				10%				-€ 2.697,86
valore asta								<b>€ 24.280,72</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 4)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 4: mapp. 325, mapp. 276 sub 1,2,3 e mapp. 329 € 962.100,00



LOTTO 5 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 5)

Comune di Calcinato (BS) foglio 47

mappale 72 seminativo irriguo mq 13520

mappale 77 seminativo irriguo mq 7400

mappale 78 seminativo irriguo mq 15110

Comune di Calcinato (BS) foglio 48

mappale 8 seminativo irriguo mq 12.950

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 5)

Intera: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 5)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 5)

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 14.12.2007 ai n.ri 69677 / 39585

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### F) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 69680 / 16962 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

#### I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

#### L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

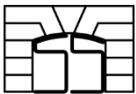
N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO



ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 5)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.428716 / 10.434212

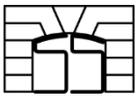
I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili dalla strada vicinale del Botteghino per castiglione delle Stiviere. I campi sono serviti da canale d'irrigazione con turni ridotti in periodi di scarsità d'acqua.

**6. VALUTAZIONE (lotto 5)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

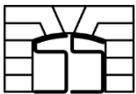


categoria	identificazione catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
Calcinato									
seminativo irr.	47	72	m2	13.520,00	6,60	€ 89.232,00	€ 75.847,20	1	€ 75.847,20
seminativo irr.	47	77	m3	7.400,00	6,60	€ 48.840,00	€ 41.514,00	1	€ 41.514,00
seminativo irr.	47	78	m4	15.110,00	6,60	€ 99.726,00	€ 84.767,10	1	€ 84.767,10
seminativo irr.	48	8	m5	12.950,00	6,60	€ 85.470,00	€ 72.649,50	1	€ 72.649,50
<b>somma</b>						<b>€ 323.268,00</b>	<b>€ 274.777,80</b>		<b>€ 274.777,80</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 27.477,78
<b>valore asta</b>									<b>€ 247.300,02</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 5)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 5: fgl 47 mapp. 72, 77, 78 fgl 48 mapp 8 € 247.300,00



LOTTO 6 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 6)

Comune di Montichiari (BS) foglio 100

mappale 115	seminativo irriguo arboreo	mq 13520
mappale 64	seminativo irriguo	mq 7140
mappale 65	seminativo irriguo	mq 7890

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 6)

Intera: Zanardelli Francesco

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 6)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 6)

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 10.09.1975 ai n.ri 12424 / 9787

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. ¼ P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

#### I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

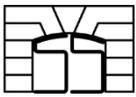
Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

#### L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.



BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

N) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 8474 / 5499 del 26/02/2018

FAVORE: UNICREDIT SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 5.697.131,91

Tribunale di Brescia del 05.02.2018 – n.ri 15922

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA

ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.-

NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

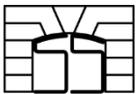
Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

VINCOLI

V2)TRASCRITTO il 29.04.1980 – n.ri 9553 / 7607 –

VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE



Catasto Terreni – foglio 100 – mappale 65

V7)TRASCritto il 28.11.1990 – n.ri 33261 / 22913 –

VINCOLO DI DESTINAZIONE

Catasto Terreni – foglio 100 – mappali 64 – 65 – 115

foglio 101 – mappali 110 – 112 - 146

foglio 114 – mappali 26 – 27 – 28 – 58 – 61 - 62

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 6)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.392515 / 10.444758

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili dalla strada vicinale delle Rivarose. I campi sono serviti da canali d'irrigazione, la proprietà segnala la presenza di un pozzo.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 6)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

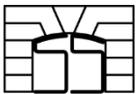
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazione catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
Montichiari								
sem. irr. Arb.	100	115	m2 750,00	6,60	€ 4.950,00	€ 4.207,50	1	€ 4.207,50
seminativo irr.	100	64	m2 7.140,00	6,60	€ 47.124,00	€ 40.055,40	1	€ 40.055,40
seminativo irr.	100	65	m2 7.890,00	6,60	€ 52.074,00	€ 44.262,90	1	€ 44.262,90
<b>somma</b>					€ 104.148,00	€ 88.525,80		€ <b>88.525,80</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 8.852,58
<b>valore asta</b>								€ <b>79.673,22</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 6)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 6: fgl 100 mapp. 115, 64, 65 € 79.700,00



LOTTO 7 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 7)

Comune di Montichiari (BS) foglio 100

mappale 169	seminativo irriguo arboreo	mq 6644
mappale 171	seminativo irriguo arboreo	mq 1306
mappale 173	seminativo irriguo arboreo	mq 19010

Comune di Montichiari (BS) foglio 84

mappale 157	seminativo irriguo	mq 6410
-------------	--------------------	---------

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 7)

Intera: 3/4 Zanardelli Francesco e 1/4 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 7)

I mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E2 "agricola di salvaguardia"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 7)

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 14.12.2007 ai n.ri 69679 / 39587

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

#### C) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 44466 / 11285 del 08/08/2005

FAVORE:	BANCA INTESA SPA	
CONTRO:	ZANARDELLI FRANCESCO	QUOTA di 1/2 P.P.
	ZANARDELLI BRUNO	QUOTA di 1/2 P.P.
	TRECCANI MARGHERITA	QUOTA di 1/1 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 800.000,00

TOTALE: EURO 1.600.000,00

DURATA: ANNI 20

Notaio Barziza Pietro del 28.07.2005 – n.ri 47243 / 8942

N.B.: CON ATTO DI COMPRAVENDITA

TRASCritto il 14.12.2007 – n.ri 69679 / 39587

PROPRIETÀ RISULTA INTESTATA COME SEGUE:

ZANARDELLI FRANCESCO Q.di 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q.di 1/4 P.P.

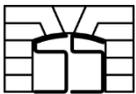
#### F) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 69680 / 16962 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.



CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE : EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.-NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

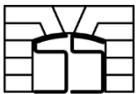
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:



TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

VINCOLI

V13) TRASCRITTO il 29.12.2010 – n.ri 54389 / 31408 –

VINCOLO NON AEDIFICANDI

Catasto Terreni – fg. 100 – mappali 46 – 47 - 169 – 171 – 173

fg. 101 – mappale 329

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 7)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.395759 / 10.443259

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili da strada asfaltata via Castioncello. I campi sono serviti da canali d'irrigazione, la proprietà segnala la presenza di un pozzo.

**6. VALUTAZIONE (lotto 7)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

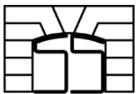
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazione catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr. Arb.	100	169	m2	6.644,00	6,60	€ 43.850,40	€ 37.272,84	1	€ 37.272,84
sem. irr. Arb.	100	171	m2	1.306,00	6,60	€ 8.619,60	€ 7.326,66	1	€ 7.326,66
sem. irr. Arb.	100	173	m2	19.010,00	6,60	€ 125.466,00	€ 106.646,10	1	€ 106.646,10
seminativo irr.	84	157	m2	6.410,00	6,60	€ 42.306,00	€ 35.960,10	1	€ 35.960,10
<b>somma</b>						€ 220.242,00	€ 187.205,70		<b>€ 187.205,70</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 18.720,57
<b>valore asta</b>									<b>€ 168.485,13</b>

**7. CONCLUSIONI (lotto 7)**

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 7: fgl 100 mapp. 169, 171, 173 fgl 84 mapp 157 € 168.500,00



LOTTO 8 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 8)

Comune di Montichiari (BS) foglio 100

mappale 175	seminativo irriguo arboreo	mq 1140
mappale 177	seminativo irriguo	mq 2630
mappale 46	seminativo irriguo	mq 3790
mappale 47	seminativo irriguo	mq 4130
mappale 48	seminativo irriguo	mq 5720

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 8)

Intera: 3/4 Zanardelli Francesco e 1/4 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 8)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 8)

PROVENIENZA: atto di cessione d diritti reali a titolo oneroso  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57263 / 32925

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

#### B) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 52371 / 12338 del 13/10/2004

FAVORE: UNICREDIT BANCA SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI BRUNO QUOTA di 1/2 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 516.000,00

TOTALE: EURO 1.032.000,00

DURATA: ANNI 15

Notaio Barziza Pietro del 22.09.2004 – n.ri 44176 / 8137

N.B.: CON ATTO DI CESSIONE QUOTA

TRASCritto il 25.10.2006 – n.ri 57263 / 32925

LA PROPRIETA' RISULTA INTESTATA COME SEGUE

ZANARDELLI FRANCESCO Q.di 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q.di 1/4 P.P.

#### D) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 13563 / 2935 del 15/03/2006

FAVORE: UNICREDIT BANCA SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

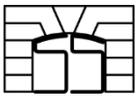
ZANARDELLI BRUNO QUOTA di 1/2 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 1.000.000,00

TOTALE: EURO 2.000.000,00



DURATA: ANNI 15  
Notaio Barziza Pietro del 09.03.2006 – n.ri 49299 / 9461

N.B.: CON ATTO DI CESSIONE QUOTA  
TRASCritto il 25.10.2006 – n.ri 57263 / 32925  
LA PROPRIETA' RISULTA INTESATA COME SEGUE  
ZANARDELLI FRANCESCO Q.di 3/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q.di 1/4 P.P.

I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016  
FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO  
CAPITALE: EURO 76.543,19  
TOTALE: EURO 85.000,00  
Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

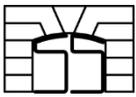
N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016  
FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO  
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14  
Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017  
FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO  
CAPITALE: EURO 78.919,17  
TOTALE: EURO 112.742,13  
Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018  
FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018



LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

VINCOLI

V13) TRASCRITTO il 29.12.2010 – n.ri 54389 / 31408 –

VINCOLO NON AEDIFICANDI

Catasto Terreni – fg. 100 – mappali 46 – 47 - 169 – 171 – 173

fg. 101 – mappale 329

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 8)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.395261 / 10.446460

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili da strada asfaltata via Castioncello. I campi sono serviti da canali d'irrigazione, la proprietà segnala la presenza di un pozzo.

**6. VALUTAZIONE (lotto 8)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

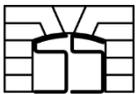
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

Montichiari	Identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
sem. irr. Arb.	100	175	m2 1.140,00	6,60	€ 7.524,00	€ 6.395,40	1	€ 6.395,40
seminativo irr.	100	177	m2 2.630,00	6,60	€ 17.358,00	€ 14.754,30	1	€ 14.754,30
seminativo irr.	100	46	m2 3.790,00	6,60	€ 25.014,00	€ 21.261,90	1	€ 21.261,90
seminativo irr.	100	47	m2 4.130,00	6,60	€ 27.258,00	€ 23.169,30	1	€ 23.169,30
seminativo irr.	100	48	m2 5.720,00	6,60	€ 37.752,00	€ 32.089,20	1	€ 32.089,20
<b>somma</b>					€ 114.906,00	€ 97.670,10		€ 97.670,10
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 9.767,01
<b>valore asta</b>								€ 87.903,09

**7. CONCLUSIONI (lotto 8)**

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 8: fgl 100 mapp. 175, 177, 46, 47, 48 € 87.900,00



LOTTO 9 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 9)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 101

mappale 107	seminativo irriguo	mq 6620
mappale 108	bosco ceduo	mq 66
mappale 110	bosco ceduo	mq 72
mappale 112	seminativo irriguo	mq 8000

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 9)**

Intera: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 9)**

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 9)**

PROVENIENZA MAPPALI 107, 108: atto di compravendita

trascritto a Brescia il 30.06.2009 ai n.ri 27447 / 16560

PROVENIENZA MAPPALI 110, 112: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso

trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57263 / 32925

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI MAPPALI 107 108

**G) IPOTECA VOLONTARIA – COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

N.ri 6710 / 1086 del 03/03/2014

FAVORE: NUTRISERVICE SRL

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

SOCIETA' AGRICOLA ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE : EURO 52.072,21

TOTALE: EURO 65.000,00

Notaio Boselli Sara del 27.02.2014 – n.ri 430 / 298

**H) IPOTECA VOLONTARIA – COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

N.ri 6711 / 1087 del 03/03/2014

FAVORE: TOTAL DAIRY MANAGEMENT SRL

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

SOCIETA' AGRICOLA ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE: EURO 38.407,49

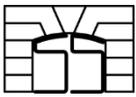
TOTALE: EURO 45.000,00

Notaio Boselli Sara del 27.02.2014 – n.ri 430 / 298

**I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA



CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI MAPPALI 110-112

E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

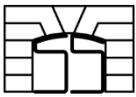
N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.



CAPITALE: EURO 6.300.000,00  
TOTALE: EURO 10.710.000,00  
DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

**M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17  
TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

**O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

**LOCAZIONI:**

**TUTTI MAPPALI ESCLUSO 110**

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

**VINCOLI**

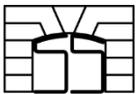
V7)TRASCRITTO il 28.11.1990 – n.ri 33261 / 22913 –

**VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Catasto Terreni – foglio 100 – mappali 64 – 65 – 115  
foglio 101 – mappali 110 – 112 - 146  
foglio 114 – mappali 26 – 27 – 28 – 58 – 61 - 62

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 9)**

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili a nord dalla strada asfaltata via Mutti e a sud dalla strada vicinale delle Rivarose. I campi sono serviti da canali d'irrigazione, la proprietà segnala la presenza di un pozzo.



## 6. VALUTAZIONE (lotto 9)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

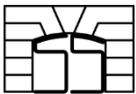
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

Montichiari	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
sem. irr.	101	107	m2 6.620,00	6,60	€ 43.692,00	€ 37.138,20	1	€ 37.138,20
bos. ced.	101	108	m2 66,00	6,60	€ 435,60	€ 370,26	1	€ 370,26
bos. ced.	101	110	m2 72,00	6,60	€ 475,20	€ 403,92	1	€ 403,92
sem. irr.	101	112	m2 8.000,00	6,60	€ 52.800,00	€ 44.880,00	1	€ 44.880,00
<b>somma</b>					€ 97.402,80	€ 82.792,38		<b>€ 82.792,38</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 8.279,24
<b>valore asta</b>								<b>€ 74.513,14</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 9)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 9: fgl 101 mapp. 107, 108, 110, 112 € 74.500,00



LOTTO 10 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 10)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 66

mappale 11	seminativo irriguo	mq 7580
mappale 12	seminativo irriguo	mq 15890

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 10)**

Intera: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 10)**

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 10)**

PROVENIENZA atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57261 / 32923

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

**I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

**L) PIGNORAMENTO IMMOBILI**

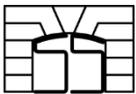
N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO



ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 10)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.419108 / 10.444242

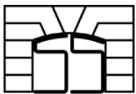
I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili a nord dalla strada vicinale del Pozzo Cavato a est dalla strada vicinale del Botteghino. I campi sono serviti da canali d'irrigazione.

**6. VALUTAZIONE (lotto 10)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

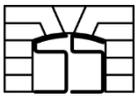


categoria	identificazi One catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr.	66	11	m2	7.580,00	6,60	€ 50.028,00	€ 42.523,80	1	€ 42.523,80
sem. irr.	66	12	m2	15.890,00	6,60	€ 104.874,00	€ 89.142,90	1	€ 89.142,90
<b>somma</b>						€ 154.902,00	€ 131.666,70		<b>€ 131.666,70</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 13.166,67
<b>valore asta</b>									<b>€ 118.500,03</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 10)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 10: fgl 66 mapp. 11, 12 € 118.500,00



LOTTO 11 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 11)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 66

mappale 128	seminativo irriguo	mq 9855
mappale 25	seminativo irriguo	mq 12510
mappale 27	seminativo irriguo	mq 8150

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 11)**

Intera mappali 128, 25: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca

Intera mappale 27: 3/4 Zanardelli Francesco e 1/4 Bertocchi Franca

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 11)**

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 11)**

PROVENIENZA MAPPALI 25, 128      atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57260 / 32922

PROVENIENZA MAPPALE 27      atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57263 / 32925

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI MAPPALI 25, 128

**E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri      57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE:      BIPOP CARIRE SPA

CONTRO:      ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

                  BERTOCCHI FRANCA      Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

                  ZANARDELLI MASSIMO

                  ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

                  ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE:      EURO    6.300.000,00

TOTALE:      EURO    10.710.000,00

DURATA:      ANNI    27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

**I) IPOTECA      GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri      28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE:      BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO:      ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

                  BERTOCCHI FRANCA      Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

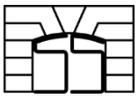
                  ZANARDELLI MASSIMO

                  ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE:      EURO    76.543,19

TOTALE:      EURO    85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016



L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14  
Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 78.919,17  
TOTALE: EURO 112.742,13  
Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI MAPPALI 27

C) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 44466 / 11285 del 08/08/2005

FAVORE: BANCA INTESA SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI BRUNO QUOTA di 1/2 P.P.  
TRECCANI MARGHERITA QUOTA di 1/1 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :  
ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

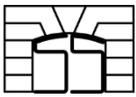
CAPITALE: EURO 800.000,00  
TOTALE: EURO 1.600.000,00  
DURATA: ANNI 20

Notaio Barziza Pietro del 28.07.2005 – n.ri 47243 / 8942

N.B.: CON ATTO DI COMPRAVENDITA

TRASCritto il 14.12.2007 – n.ri 69679 / 39587

PROPRIETA' RISULTA INTESTATA COME SEGUE:



ZANARDELLI FRANCESCO Q.di 3/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q.di 1/4 P.P.

F) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 69680 / 16962 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
CAPITALE: EURO 2.440.000,00  
TOTALE: EURO 4.880.000,00  
DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19  
TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

M) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA QUOTA di 1/2 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

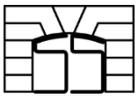
CAPITALE: EURO 78.919,17  
TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

O) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.-NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.



BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 11)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.416649 / 10.446553

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili a sud dalla strada vicinale della Verzaga. I campi sono serviti da canali d'irrigazione con turni ridotti in periodi di scarsità d'acqua. Sul lato sud i campi sono attraversati da una linea elettrica aerea.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 11)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

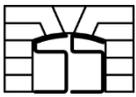
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr.	66	128	m2	9.855,00	6,60	€ 65.043,00	€ 55.286,55	1	€ 55.286,55
sem. irr.	66	25	m2	12.510,00	6,60	€ 82.566,00	€ 70.181,10	1	€ 70.181,10
sem. irr.	66	27	m2	8.150,00	6,60	€ 53.790,00	€ 45.721,50	1	€ 45.721,50
<b>somma</b>						€ 201.399,00	€ 171.189,15		€ 171.189,15
riduzione vendita giudiziale									-€ 17.118,92
<b>valore asta</b>									€ 154.070,24

## 7. CONCLUSIONI (lotto 11)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 11: fgl 66 mapp. 128, 25, 27 € 154.100,00



LOTTO 12 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 12)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 66  
mappale 121 seminativo irriguo mq 5070

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 12)**

Intera: 1/2 Zanardelli Massimo 1/2 Zanardelli Fabrizio

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 122)**

Il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 12)**

PROVENIENZA atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 19.01.2005 ai n.ri 2867 / 2058  
ALTRA QUOTA di 1/2 ACQUISTATA  
dal sig. ZANARDELLI MASSIMO

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**A) IPOTECA VOLONTARIA –**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO -  
BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO QUOTA di 1/2 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

**C) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

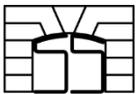
Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

N.B.: IPOTECA GRAVATA ANCHE dalla

unità immobiliare in MONTICHIARI (BS)

C.T. – foglio 97 – mappale 77 di mq. 16.840

QUOTA di 1/1 P.P.



Intestata alla sig.ra TRECCANI MARGHERITA

D) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

N.B.: IPOTECA GRAVATA ANCHE dalla

unità immobiliare in MONTICHIARI (BS)

C.T. – foglio 97 – mappale 77 di mq. 16.840

QUOTA di 1/1 P.P.

Intestata alla sig.ra TRECCANI MARGHERITA

E) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

N.B.: Si precisa, che:

le unità immobiliari, sono state trascritte in MONTICHIARI (BS) – ANZICHE' in CALCINATO (BS)

F) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. - NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

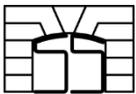
TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA



ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 12)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.413867 / 10.444380

Il mappale è un campo coltivato pianeggiante di forma regolare raggiungibile a sud dalla strada vicinale della Verzaghetta.

Il campo è servito da canali d'irrigazione con turni ridotti in periodi di scarsità d'acqua.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 12)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

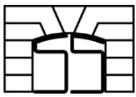
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi One catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m <sup>2</sup>	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
sem. irr.	66	121	m2 5.070,00	6,60	€ 33.462,00	€ 28.442,70	1	€ 28.442,70
<b>somma</b>					€ 33.462,00	€ 28.442,70		<b>€ 28.442,70</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 2.844,27
<b>valore asta</b>								<b>€ 25.598,43</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 12)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 12: fgl 66 mapp. 121 € 25.600,00



LOTTO 13 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 13)

Comune di Montichiari (BS) foglio 88

mappale 189	prato irriguo	mq 3570
mappale 2	seminativo irriguo	mq 4250
mappale 223	seminativo irriguo	mq 2520
mappale 224	seminativo irriguo	mq 1740

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 13)

1/8 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 13)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E3 "agricola di valenza paesistico ambientale"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 13)

PROVENIENZA ordinanza divisionale  
trascritto a Brescia il 08.01.2007 ai n.ri 411 / 258

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### H) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA - Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

### 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 13)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.395016 / 10.344719

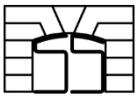
I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili a nord dalla strada vicinale dell'Albarelo. I campi sono serviti da canali d'irrigazione.

### 6. VALUTAZIONE (lotto 13)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

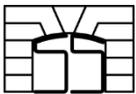


categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
pra. irr.	88	189	m2	3.570,00	6,60	€ 23.562,00	€ -	1/8	€ 2.945,25
sem. irr.	88	2	m2	4.250,00	6,60	€ 28.050,00	€ -	1/8	€ 3.506,25
sem. irr.	88	223	m2	2.520,00	6,60	€ 16.632,00	€ -	1/8	€ 2.079,00
sem. irr.	88	224	m2	1.740,00	6,60	€ 11.484,00	€ -	1/8	€ 1.435,50
<b>somma</b>						€ 79.728,00	€ -		€ 9.966,00
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 996,60
riduzione per proprietà ridotta		10%							-€ 996,60
<b>valore asta</b>									€ 7.972,80

## 7. CONCLUSIONI (lotto 13)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 13: fgl 88 mapp. 189, 2, 223, 224 € 8.000,00



LOTTO 14 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 14)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 88

mappale 6 seminativo irriguo arboreo mq 6720

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 14)**

1/40 Bertocchi Franca

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 14)**

Il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E3 "agricola di valenza paesistico ambientale"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 14)**

PROVIENIENZA successione di Fontana Giuliana non trascritta

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

**H) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA - Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.  
ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 14)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.395427 / 10.350287

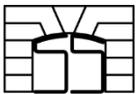
Il mappale è un campo coltivato pianeggiante di forma regolare raggiungibile a nord dalla strada vicinale dell'Albarello. Il campo è servito da canali d'irrigazione.

**6. VALUTAZIONE (lotto 14)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

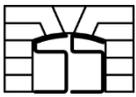


categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
sem. irr. Arb.	88	6 m2	6.710,00	6,60	€ 44.286,00	€ -	1/40	€ 1.107,15
<b>somma</b>					€ 44.286,00	€ -		€ <b>1.107,15</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 110,72
riduzione per proprietà ridotta		10%						-€ 110,72
<b>valore asta</b>								€ <b>885,72</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 14)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 14: fgl 88 mapp. 6 € 900,00



LOTTO 15 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 15)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 85

mappale 22 seminativo irriguo mq 16900

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 15)**

2/3: 1/3 Zanardelli Massimo 1/3 Zanardelli Fabrizio

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 15)**

Il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 15)**

PROVENIENZA atto di compravendita  
trascritto a Brescia il 19.11.2012 ai n.ri 39917 / 26693  
ALTRE QUOTE di 1/3 ACQUISTATE dal sig. ZANARDELLI MANUEL Q. 1/3 P.P.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**A) IPOTECA VOLONTARIA –**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO -

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO QUOTA di 1/2 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

**B) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 28152 / 5024 del 07/08/2015

FAVORE: FILIPPINI ANGELA

CONTRO: ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI MANUEL

ZANARDELLI FABRIZIO

QUOTA di 1/3 P.P.

CAPITALE: EURO 148.000,00

TOTALE: EURO 170.000,00

Tribunale di Mantova del 19.06.2015 – n.ri 2160

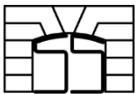
**C) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA



ZANARDELLI MASSIMO  
ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

N.B.: IPOTECA GRAVATA ANCHE dalla  
unità immobiliare in MONTICHIARI (BS)  
C.T. – foglio 97 – mappale 77 di mq. 16.840  
QUOTA di 1/1 P.P.  
Intestata alla sig.ra TRECCANI MARGHERITA

D) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

N.B.: IPOTECA GRAVATA ANCHE dalla unità immobiliare in MONTICHIARI (BS)

C.T. – foglio 97 – mappale 77 di mq. 16.840

QUOTA di 1/1 P.P. Intestata alla sig.ra TRECCANI MARGHERITA

E) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 16741 / 2566 del 14/04/2017

FAVORE: ZANARDELLI ATTILIO

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

CAPITALE: EURO 78.919,17

TOTALE: EURO 112.742,13

Tribunale di Brescia del 16.12.2015 – n.ri 8500/2015

N.B.: Si precisa, che:

le unità immobiliari, sono state trascritte in MONTICHIARI (BS) – ANZICHE' in CALCINATO (BS)

F) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

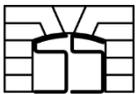
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

ZANARDELLI FABRIZIO Q. 1/2 + Q. 1/3 P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018



LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 15)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.407232 / 10.450649

Il mappale è un campo coltivato pianeggiante di forma regolare raggiungibile a sud dalla strada vicinale dell'Albaratto. Il campo è servito da canali d'irrigazione.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 15)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

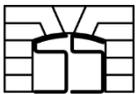
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

Montichiari	identificazi		superficie	prezzo di	valore di	valore	quota di	valore	
	one	catastale							unità
categoria	fgl.	mapp.		m2					
sem. irr.	85	22	m2	16.900,00	6,60	€ 111.540,00	€ 94.809,00	2/3	€ 63.206,00
<b>somma</b>						<b>€ 111.540,00</b>	<b>€ 94.809,00</b>		<b>€ 63.206,00</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 6.320,60
riduzione per proprietà ridotta		5%							-€ 3.160,30
<b>valore asta</b>									<b>€ 53.725,10</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 15)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 15: fgl 85 mapp. 22 € 53.700,00



LOTTO 16 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 16)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 71

mappale 187 seminativo irriguo mq 14970

mappale 188 bosco mq 440

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 16)**

1/40 Bertocchi Franca

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 16)**

Il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E3 "agricola di valenza paesistico ambientale"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 16)**

PROVENIENZA successione di Fontana Giuliana non trascritta

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

**H) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 41165 / 26420 del 25/09/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA - Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8 + Q. 1/40 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

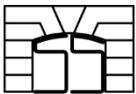
**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 16)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.397009 / 10.349734

Il mappale è un campo coltivato pianeggiante di forma regolare raggiungibile a sud dalla strada vicinale dell'Albarelo. Il campo è servito da canali d'irrigazione.

**6. VALUTAZIONE (lotto 16)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima può quindi essere assegnato il valore al metro quadro di € 5,60  
che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

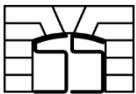


categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr.	71	187	m2	14.970,00	6,60	€ 98.802,00	€ -	1/40	€ 2.470,05
bosco	71	188	m2	440,00	6,60	€ 2.904,00	€ -	1/40	€ 72,60
<b>somma</b>						<b>€ 101.706,00</b>	<b>€ -</b>		<b>€ 2.542,65</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 254,27
riduzione per proprietà ridotta		10%							-€ 254,27
<b>valore asta</b>									<b>€ 2.034,12</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 16)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato: lotto

5: fgl 71 mapp. 187, 188 € 2.000,00



LOTTO 17 (BS)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 17)

Comune di Carpenedolo (BS) foglio 3

mappale 14	seminativo irriguo	mq 4860
mappale 175	seminativo irriguo	mq 8490

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 17)

Intera: Zanardelli Francesco

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 17)

Tutti mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come E1 "aree agricole produttive consolidate, incluse nella fascia dei fontanili"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 17)

PROVIENIENZA      atto di donazione NON VOLTURATO -CATASTO  
trascritto a Brescia il 19.10.2006 ai n.ri 55996 / 32234  
QUOTA di 1/7 da ZANARDELLI GLISENTE (bene personale)  
atto di cessione di quote P.P.C. NON VOLTURATO CATASTO  
trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57262 / 32934  
QUOTA di 6 / 7 (bene personale) da

ZANARDELLI BRUNO	Q. 6/42
ZANARDELLI MARIANGELA	Q. 6/42
ZANARDELLI LUIGINA	Q. 6/42
ZANARDELLI ROSA	Q. 6/42
ZANARDELLI MARINA	Q. 6/42
ZANARDELLI GIUSEPPE	Q. 6/42

-----  
Q. 36/42 = Q. 6/7

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE : EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

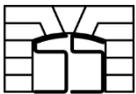
DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

#### N) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 8474 / 5499 del 26/02/2018

FAVORE: UNICREDIT SPA



CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 5.697.131,91  
Tribunale di Brescia del 05.02.2018 – n.ri 15922

**P) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 53391 / 33735 del 04/012/2018  
FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- S.S. NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/1. P.P.  
Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

**LOCAZIONI:**

**TUTTI MAPPALI**

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288  
FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ALTRI  
Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300  
DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 17)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.380722 / 10.451160

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili a est dalla strada asfaltata che viene da via Marcadora e sbuca sulla SP 343. I campi sono serviti da canali d'irrigazione. A nord sono attraversati da una linea elettrica.

**6. VALUTAZIONE (lotto 17)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

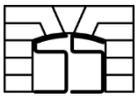
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr.	3	14	m2	4.860,00	6,20	€ 30.132,00	€ 25.612,20	1	€ 25.612,20
sem. irr.	3	175	m2	8.490,00	6,20	€ 52.638,00	€ 44.742,30	1	€ 44.742,30
<b>somma</b>						€ 82.770,00	€ 70.354,50		€ <b>70.354,50</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 7.035,45
<b>valore asta</b>									€ <b>63.319,05</b>

**7. CONCLUSIONI (lotto 17)**

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 17: fgl 3 mapp. 14, 175 € 63.300,00



LOTTO 18 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 18)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 100

mappale 80 a	seminativo irriguo	mq 3500
mappale 80 b	vigneto	mq 500
mappale 232	seminativo	mq 3370
mappale 234	seminativo	mq 12470
mappale 236	seminativo irriguo	mq 3720
mappale 238	seminativo irriguo	mq 4290

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 18)**

Intera: Zanardelli Francesco

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 18)**

Tutti i mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 18)**

PROVENIENZA      atto di donazione NON VOLTURATO -CATASTO  
 trascritto a Brescia il 19.10.2006 ai n.ri 55996 / 32234  
 QUOTA di 1/7 da ZANARDELLI GLISENTE (bene personale)  
 atto di cessione di quote P.P.C. NON VOLTURATO CATASTO  
 trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57262 / 32934  
 QUOTA di 6 / 7 (bene personale) da

ZANARDELLI BRUNO	Q. 6/42
ZANARDELLI MARIANGELA	Q. 6/42
ZANARDELLI LUIGINA	Q. 6/42
ZANARDELLI ROSA	Q. 6/42
ZANARDELLI MARINA	Q. 6/42
ZANARDELLI GIUSEPPE	Q. 6/42

-----  
 Q. 36/42 = Q. 6/7

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

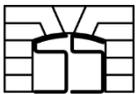
ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015



N) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 8474 / 5499 del 26/02/2018

FAVORE: UNICREDIT SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 5.697.131,91

Tribunale di Brescia del 05.02.2018 – n.ri 15922

P) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 53391 / 33735 del 04/012/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- S.S. NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/1. P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 18)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.390005 / 10.445066

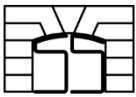
I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili a nord dalla strada vicinale delle Riarose. I campi sono serviti da canali d'irrigazione. Parallelamente al mappale 238 vi è una sottile striscia identificata come mapp 258 di proprietà del Consorzio di Bonifica del Medio Chiese sul lato opposto della capezzagna c'è il mappale 146 foglio 101 sempre di proprietà Zanardelli.

**6. VALUTAZIONE (lotto 18)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

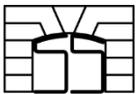


categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
Montichiari								
sem. irr.	100	80 a	m2 3.500,00	6,60	€ 23.100,00	€ 19.635,00	1	€ 19.635,00
vign.	100	80 b	m2 500,00	6,60	€ 3.300,00	€ 2.805,00	1	€ 2.805,00
sem.	100	232	m2 3.370,00	6,60	€ 22.242,00	€ 18.905,70	1	€ 18.905,70
sem.	100	234	m2 12.470,00	6,60	€ 82.302,00	€ 69.956,70	1	€ 69.956,70
sem. irr.	100	236	m2 3.720,00	6,60	€ 24.552,00	€ 20.869,20	1	€ 20.869,20
sem. irr.	100	238	m2 4.290,00	6,60	€ 28.314,00	€ 24.066,90	1	€ 24.066,90
<b>somma</b>					€ 183.810,00	€ 156.238,50		€ 156.238,50
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 15.623,85
<b>valore asta</b>								€ 140.614,65

## 7. CONCLUSIONI (lotto 18)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 18: fgl 100 mapp. 80, 232, 234, 236, 238 € 140.600,00



LOTTO 19 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 19)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 101  
 mappale 146 seminativo irriguo mq 5940

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 19)**

Intera: Zanardelli Francesco

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 19)**

Il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 19)**

PROVENIENZA atto di donazione NON VOLTURATO -CATASTO  
 trascritto a Brescia il 19.10.2006 ai n.ri 55996 / 32234  
 QUOTA di 1/7 da ZANARDELLI GLISENTE (bene personale)  
 atto di cessione di quote P.P.C. NON VOLTURATO CATASTO  
 trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57262 / 32934  
 QUOTA di 6 / 7 (bene personale) da

ZANARDELLI BRUNO	Q. 6/42
ZANARDELLI MARIANGELA	Q. 6/42
ZANARDELLI LUIGINA	Q. 6/42
ZANARDELLI ROSA	Q. 6/42
ZANARDELLI MARINA	Q. 6/42
ZANARDELLI GIUSEPPE	Q. 6/42
-----	
	Q. 36/42 = Q. 6/7

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. ¼ P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

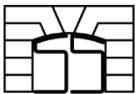
**N) PIGNORAMENTO IMMOBILI**

N.ri 8474 / 5499 del 26/02/2018

FAVORE: UNICREDIT SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 5.697.131,91



Tribunale di Brescia del 05.02.2018 – n.ri 15922

**P) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 53391 / 33735 del 04/012/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- S.S. NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/1. P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 19)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.389754 / 10.446628

Il mappale è un campo coltivato pianeggiante di forma regolare raggiungibile a nord dalla strada vicinale delle Rivaiose.

Il campo è servito da canali d'irrigazione.

**6. VALUTAZIONE (lotto 19)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

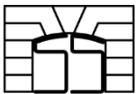
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

Montichiari categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
sem. irr.	101	146	m2 5.940,00	6,60	€ 39.204,00	€ 33.323,40	1	€ 33.323,40
<b>somma</b>					€ 39.204,00	€ 33.323,40		€ <b>33.323,40</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 3.332,34
<b>valore asta</b>								€ <b>29.991,06</b>

**7. CONCLUSIONI (lotto 19)**

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 19: fgl 101 mapp. 146 € 30.000,00



LOTTO 20 (BS)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 20)**

Comune di Montichiari (BS) foglio 97

mappale 77 seminativo mq 16840

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 20)**

Intera: Zanardelli Francesco

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 20)**

Il mappale si trova su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E1 "agricola produttiva"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 20)**

PROVENIENZA: atto di donazione NON VOLTURATO-CATASTO  
 trascritto a Brescia il 19.10.2006 ai n.ri 55996 / 32234  
 QUOTA di 1/7 da TRECCANI MARGHERITA (bene personale)  
 atto di cessione di quote P.P.C. NON VOLTURATO CATASTO  
 trascritto a Brescia il 25.10.2006 ai n.ri 57262 / 32934  
 QUOTA di 6 / 7 (bene personale) da

ZANARDELLI BRUNO	Q. 6/42
ZANARDELLI MARIANGELA	Q. 6/42
ZANARDELLI LUIGINA	Q. 6/42
ZANARDELLI ROSA	Q. 6/42
ZANARDELLI MARINA	Q. 6/42
ZANARDELLI GIUSEPPE	Q. 6/42

-----  
 Q. 36/42 = Q. 6/7

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**C) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 44466 / 11285 del 08/08/2005

FAVORE: BANCA INTESA SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTA di 1/2 P.P.

ZANARDELLI BRUNO QUOTA di 1/2 P.P.

TRECCANI MARGHERITA QUOTA di 1/1 P.P.

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 800.000,00

TOTALE: EURO 1.600.000,00

DURATA: ANNI 20

Notaio Barziza Pietro del 28.07.2005 – n.ri 47243 / 8942

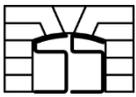
**N.B.: CON ATTO DI COMPRAVENDITA**

TRASCritto il 14.12.2007 – n.ri 69679 / 39587

PROPRIETA' RISULTA INTESTATA COME SEGUE:

ZANARDELLI FRANCESCO Q.di 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q.di 1/4 P.P.



E) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 57264 / 13178 del 25/10/2006

FAVORE: BIPOP CARIRE SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 6.300.000,00

TOTALE: EURO 10.710.000,00

DURATA: ANNI 27

Notaio Barziza Pietro del 12.10.2006 – n.ri 50873 / 10015

F) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 69680 / 16962 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

I) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 28447 / 5082 del 19/07/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 37229 / 22917 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

BERTOCCHI FRANCA Q. 1/2 + Q. 1/4 + Q. 1/8. P.P.

ZANARDELLI MASSIMO

ZANARDELLI FABRIZIO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 80.680,14

Tribunale di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13172

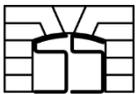
N) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 8474 / 5499 del 26/02/2018

FAVORE: UNICREDIT SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro 5.697.131,91



Tribunale di Brescia del 05.02.2018 – n.ri 15922

**P) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 53391 / 33735 del 04/012/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C.- S.S. NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/1. P.P.

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 20)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.383777 / 10.426454

Il mappale è un campo coltivato pianeggiante di forma regolare raggiungibile a nord dalla strada vicinale delle Lame di Sotto. Il campo è servito da canali d'irrigazione.

**6. VALUTAZIONE (lotto 20)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

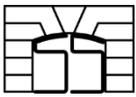
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
sem.	97	77	m2 16.840,00	6,60	€ 111.144,00	€ 94.472,40	1	€ 94.472,40
<b>somma</b>					€ 111.144,00	€ 94.472,40		€ <b>94.472,40</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 9.447,24
<b>valore asta</b>								€ <b>85.025,16</b>

**7. CONCLUSIONI (lotto 20)**

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 20: fgl 97 mapp. 77 € 85.000,00



## Proprietà Provincia di Mantova

LOTTO 1 (MN)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 1)

Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) foglio 27

mappale 172 seminativo mq 3180

mappale 178 seminativo mq 9780

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 1)

intera: società agricola Zanardelli Francesco e Figli s.s.

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto x)

I mappali sono su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E "aree non soggette a trasformazione" ricadenti nel "PLIS parco locale interesse sovracomunale 2013-2019", su porzione dei mappali vi sono anche "zone di tutela del bosco" e "prati aridi" di difficile distinzione sui mappali.

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 1)

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Castiglione d/S. il 20.09.2010 ai n.ri 4311/2529

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### B) IPOTECA VOLONTARIA –

CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO

N.ri 2286 / 370 del 02/07/2014

FAVORE: GENNARO AURICCHIO SPA

CONTRO: SOCIETA' AGRIC. ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE: EURO 310.000,00

TOTALE: EURO 310.000,00

DURATA:

Notaio Barziza Pietro del 25.06.2014 – n.ri 59473 / 15391

#### D) IPOTECA CONC.AMMIN.TIVA / RISCOSSIONE

N.ri 2921 / 427 del 08/06/2018

FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

CONTRO: SOCIETA' AGRIC. ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S. QUOTA di 1/1 P.P.

CAPITALE: EURO 157.027,28

TOTALE: EURO 314.054,56

DURATA:

Agenzia delle Entrate-Riscossione del 06.06.2018 – n.ri 3262

#### E) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

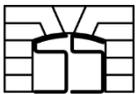
N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

SOCIETA' AGRIC.ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S. QUOTA di 1/1 P.P.



Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 1)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.373957 / 10.534390

Campi in zona collinare incolti, con forma irregolare accessibilità poco agevole tramite capezzagna. Non dotato di canali d'irrigazione.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 1).

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

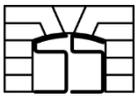
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
Castiglione delle Stiv.									
seminativo	27	172	m2	3.180,00	3,60	€ 11.448,00	€ 9.730,80	1	€ 9.730,80
seminativo	27	178	m2	9.780,00	3,60	€ 35.208,00	€ 29.926,80	1	€ 29.926,80
<b>somma</b>						€ 46.656,00	€ 39.657,60		€ <b>39.657,60</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 3.965,76
<b>valore asta</b>									€ <b>35.691,84</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 1)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 1: fgl 27 mapp. 172, 178 € 35.700,00



LOTTO 2 (MN)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 2)**

Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) foglio 28

mappale 157	seminativo irriguo arboreo	mq 6730
mappale 227	seminativo irriguo	mq 2501
mappale 247	seminativo irriguo	mq 8690
mappale 249	seminativo irriguo	mq 9220
mappale 251a	mod 26 seminativo	mq 600
mappale 251b	mod 26 bosco	mq 70
mappale 253	pascolo	mq 120

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 2)**

Intera: 2/3 Zanardelli Francesco e 1/3 Bertocchi Franca

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 2)**

I mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona E "agricola", parte dei mappali ricadono nel "Vincolo Ambientale Corsi d'Acqua (D.Lgs. 42/204)"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 2)**

PROVENIENZE:	atto di compravendita trascritto a Castiglione d/S. il 28.07.1983 ai n.ri 2443/1677
	atto di donazione accettata trascritta a Castiglione d/S. il 17.10.2006 ai n.ri 6501/3538
	atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso trascritto a Castiglione d/S. il 24.10.2006 ai n.ri 6683/3670
	atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso trascritta a Castiglione d/S. il 24.10.2006 ai n.ri 6684/3671

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**D) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

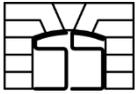
N.ri	4637 / 1186 del 05/08/2005	
FAVORE:	BANCA INTESA SPA	
CONTRO:	ZANARDELLI FRANCESCO	QUOTE di 1/2 + 1/6 P.P.
	BERTOCCHI FRANCA	
	ZANARDELLI BRUNO	
	TRECCANI MARGHERITA	
CAPITALE:	EURO	800.000,00
TOTALE:	EURO	1.600.000,00
DURATA:	ANNI	20

Notaio Barziza Pietro del 28.07.2005 – n.ri 47243 / 8942

N.B.: NON IPOTECATO il mappale 253

**G) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 7287 / 1956 del 14/12/2007



FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q.1/4 +Q. 1/2 +Q.3/4 + Q. 4/6 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI BRUNO

SOC.AGRICOLA ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

H) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 2758 / 502 del 30/06/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

I) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 2789 / 1851 del 01/07/2016

FAVORE: INTESA SANPAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 4/6. P.P.

BERTOCCHI FRANCA

SOC.AGRIC.ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Tribunale di Mantova del 27.05.2016 – n.ri 2826

L) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 3710 / 2459 del 31/08/2016

FAVORE: INTESA SANPAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. Q. 3/4 + Q. 4/6. P.P.

BERTOCCHI FRANCA

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Tribunale di Mantova del 07.07.2016 – n.ri 3705

N.B.: NON IPOTECATO il mappale 253

M) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 4019 / 2623 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Ufficiali Giudiziari di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13174

N) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

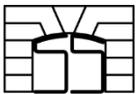
N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.-NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/4 + Q. 4/6 + Q. 1/2. – Q. 1/1 – Q. 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018



LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 2)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.382465 / 10.455100

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili da una capezzagna da via Fontadone parallela alla strada SP 236 . I campi sono serviti da canali d'irrigazione, la proprietà segnala la presenza di un pozzo. Su alcuni mappali transita una linea elettrica.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 2)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

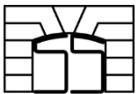
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr. arb.	28	157	m2	6.730,00	6,12	€ 41.187,60	€ 35.009,46	1	€ 35.009,46
sem. irr.	28	227	m2	2.501,00	6,12	€ 15.306,12	€ 13.010,20	1	€ 13.010,20
sem. irr.	28	247	m2	8.690,00	6,12	€ 53.182,80	€ 45.205,38	1	€ 45.205,38
sem. irr.	28	249	m2	9.220,00	6,12	€ 56.426,40	€ 47.962,44	1	€ 47.962,44
modello 26: sem	28	251 a	m2	600,00	6,12	€ 3.672,00	€ 3.121,20	1	€ 3.121,20
modello 26: bosco	28	251 b	m2	70,00	6,12	€ 428,40	€ 364,14	1	€ 364,14
pascolo	28	253	m2	120,00	6,12	€ 734,40	€ 624,24	1	€ 624,24
<b>somma</b>						€ 170.937,72	€ 145.297,06		€ 145.297,06
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 14.529,71
<b>valore asta</b>									€ 130.767,36

## 7. CONCLUSIONI (lotto 2)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 2: fgl 28 mapp. 157, 227, 247, 249, 251, 253      € 130.800,00



LOTTO 3 (MN)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 3)**

Comune di Medole (MN) foglio 2

mappale 8 seminativo irriguo mq 23820

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 3)**

1/2 Zanardelli Francesco

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 3)**

I mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come Zona a "verde agricolo naturalistico" "seminativi semplici".

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 3)**

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Castiglione d/S il 09.01.2004 ai n.ri 87 / 35

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**A) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 3791 / 843 del 01/07/2004

FAVORE: SAN PAOLO IMI SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - QUOTE di 1/2 + 1/1 + 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI BRUNO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 900.000,00

TOTALE: EURO 1.800.000,00

DURATA: ANNI 15

Notaio Barziza Pietro del 14.06.2004 – n.ri 43203 / 7959

N.B.: "A.1" C IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 20.01.2005 – N.RI 295/79

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 01.07.2004 – n.ri 3791 / 843

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

N.B.: "A.2" E IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 05.10.2005 – N.RI 5330/1367

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 01.07.2004 – n.ri 3791 / 843

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

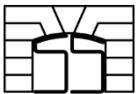
**G) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 7287 / 1956 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q.1/4 + Q. 1/2 + Q.3/4 + Q. 4/6 P.P.

BERTOCCHI FRANCA



ZANARDELLI BRUNO

SOC.AGRICOLA ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

H) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 2758 / 502 del 30/06/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

I) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 2789 / 1851 del 01/07/2016

FAVORE: INTESA SANPAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 4/6. P.P.

BERTOCCHI FRANCA

SOC.AGRIC.ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Tribunale di Mantova del 27.05.2016 – n.ri 2826

M) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 4019 / 2623 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Ufficiali Giudiziari di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13174

N) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.-NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/4 + Q. 4/6 + Q. 1/2. – Q. 1/1 – Q. 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

N.B.: Si rileva, la seguente formalità:

trascrizione del 06.06.2018 ai n.ri 2856 / 1742

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

SERVITU' DI GASDOTTO

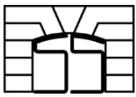
FAVORE: SNAM RETE GAS SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

ZANARDELLI BRUNO

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI



\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288  
FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA  
SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ALTRI  
Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300  
DURATA AFFITTO: ANNI 15

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 3)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.355225 / 10.536712

I mappali sono campi pianeggianti coltivati di forma regolare raggiungibili da una capezzagna da via Napoleone. I campi sono serviti da canali d'irrigazione con turni ridotti. I campi sono attraversati da gasdotto con regolare servitù.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 3)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

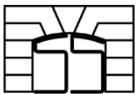
Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
sem. irr.	2	8	m2	23.820,00	6,00	€ 142.920,00	€ 121.482,00	1/2	€ 60.741,00
<b>somma</b>						<b>€ 142.920,00</b>	<b>€ 121.482,00</b>		<b>€ 60.741,00</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 6.074,10
riduzione per proprietà ridotta		5%							-€ 3.037,05
<b>valore asta</b>									<b>€ 51.629,85</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 3)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 3: fgl 2 mapp. 8 € 51.600,00



LOTTO 4 (MN)

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 4)**

Comune di Solferino (MN) foglio 16

mappale 75	bosco ceduo	mq 230
mappale 76	seminativo irriguo	mq 6920
mappale 77	bosco ceduo	mq 260
mappale 78	bosco ceduo	mq 43
mappale 79	seminativo irriguo	mq 12180

**2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 4)**

Intera Zanardelli Francesco

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 4)**

I mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E2b "ambito agricolo strategico ad elevata valenza paesaggistica"

**4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 4)**

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Castiglione d/S il 21.03.2003 ai n.ri 1426 / 806

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**A) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

N.ri 3791 / 843 del 01/07/2004

FAVORE: SAN PAOLO IMI SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - QUOTE di 1/2 + 1/1 + 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI BRUNO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 900.000,00

TOTALE: EURO 1.800.000,00

DURATA: ANNI 15

Notaio Barziza Pietro del 14.06.2004 – n.ri 43203 / 7959

N.B.: "A.1" C IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 20.01.2005 – N.RI 295/79

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 01.07.2004 – n.ri 3791 / 843

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

N.B.: "A.2" E IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 05.10.2005 – N.RI 5330/1367

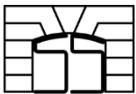
RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 01.07.2004 – n.ri 3791 / 843

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

**H) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

N.ri 2758 / 502 del 30/06/2016



FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.  
CAPITALE: EURO 76.543,19  
TOTALE: EURO 85.000,00  
Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

**M) PIGNORAMENTO IMMOBILI**

N.ri 4019 / 2623 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro  
Ufficiali Giudiziari di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13174

**N) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/4 + Q. 4/6 + Q. 1/2. – Q. 1/1 – Q. 3/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA  
Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

**LOCAZIONE**

**SCRITTURA PRIVATA**

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO del 08.05.2015

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SRL  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
GHIDINI ORNELLA  
ZANARDELLI LUCA  
ZANARDELLI GIOVANNA  
ZANARDELLI ROBERTO

DURATA AFFITTO: dal 11.11.2014 al 10.11.2029

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 4)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.358077 / 10.553956

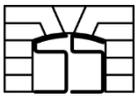
I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili da una capezzagna da via Cà Fattori. I campi sono serviti da canali d'irrigazione con turni ridotti. Attraversati da due linee elettriche e da un canale d'irrigazione.

**6. VALUTAZIONE (lotto 4)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

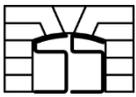


categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
Solferino								
bos. ced.	16	75	m2 230,00	6,10	€ 1.403,00	€ 1.192,55	1	€ 1.192,55
sem. irr.	16	76	m2 6.920,00	6,10	€ 42.212,00	€ 35.880,20	1	€ 35.880,20
bos. ced.	16	77	m2 260,00	6,10	€ 1.586,00	€ 1.348,10	1	€ 1.348,10
bos. ced.	16	78	m2 43,00	6,10	€ 262,30	€ 222,96	1	€ 222,96
sem. irr.	16	79	m2 12.180,00	6,10	€ 74.298,00	€ 63.153,30	1	€ 63.153,30
<b>somma</b>					€ 119.761,30	€ 101.797,11		€ <b>101.797,11</b>
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 10.179,71
<b>valore asta</b>								€ <b>91.617,39</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 4)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 4: fgl 16 mapp. 75, 76, 77, 78 € 91.600,00



LOTTO 5 (MN)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 5)

Solferino (MN) foglio 19

mappale 111a	mod26 seminativo	mq 200
mappale 111b	mod26 seminativo incolto mq 30	
mappale 112	seminativo irriguo	mq 4460
mappale 113	incolto produttivo	mq 94
mappale 114a	mod26 seminativo	mq 500
mappale 114b	mod26 seminativo incolto mq 50	
mappale 115	seminativo	mq 5930
mappale 116	seminativo irriguo	mq 11390
mappale 117a	mod26 seminativo	mq 300
mappale 117b	mod26 seminativo incolto mq 30	
mappale 130a	mod26 seminativo	mq 700
mappale 130b	mod26 seminativo incolto mq 90	
mappale 131	seminativo	mq 1650
mappale 132	bosco ceduo	mq 90
mappale 133	incolto produttivo	mq 11170
mappale 134	seminativo irriguo arboreo	mq 560
mappale 144	bosco ceduo	mq 320
mappale 145	seminativo	mq 20
mappale 146	seminativo	mq 1090
mappale 147	seminativo irriguo	mq 6220
mappale 148a	mod26 seminativo	mq 700
mappale 148b	mod26 seminativo incolto mq 70	
mappale 162	incolto produttivo	mq 170
mappale 163a	mod26 seminativo	mq 100
mappale 163b	mod26 seminativo incolto mq 10	
mappale 164	seminativo irriguo	mq 11660
mappale 165a	mod26 seminativo	mq 100
mappale 165b	mod26 seminativo incolto mq 80	

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 5)

Intera: 1/2 Zanardelli Francesco e 1/2 Bertocchi Franca mappali (111a, 111b, 112, 113,) -

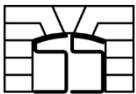
3/4 Zanardelli Francesco e 1/4 Bertocchi Franca mappali (114a, 114b, 115, 116, 117a, 117b, 130a, 130b, 131, 132, 133, 134, 144, 145, 146, 147, 148a, 148b, 162, 163a, 163b, 164, 165a, 165b)

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 5)

I mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona E2a "ambito agricolo strategico ad elevata caratterizzazione produttiva"

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 5)

PROVIENIENZA mapp. 111, 112, 113 atto di compravendita  
trascritto a Castiglione s/S il 13.07.2007 ai n.ri 4131 / 2307



PROVENIENZA mapp. 114, 115, 116, 117, 130, 131, 132, 133, 134, 144, 145, 146, 147, 148, 162, 163, 164, 165  
atto di compravendita  
trascritto a Castiglione s/S il 14.12.2007 ai n.ri 7286 / 4061

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI mapp. 111, 112, 113

G) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 7287 / 1956 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q.1/4 +Q. 1/2 +Q.3/4 + Q. 4/6 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI BRUNO

SOC.AGRICOLA ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

H) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 2758 / 502 del 30/06/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

I) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 2789 / 1851 del 01/07/2016

FAVORE: INTESA SANPAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 4/6. P.P.

BERTOCCHI FRANCA

SOC.AGRIC.ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Tribunale di Mantova del 27.05.2016 – n.ri 2826

M) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 4019 / 2623 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Ufficiali Giudiziari di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13174

N) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

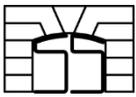
N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/4 + Q. 4/6 + Q. 1/2. – Q. 1/1 – Q. 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI mapp. 114, 115, 116, 117, 130, 131, 132, 133, 134, 144, 145, 146, 147, 148, 162, 163, 164, 165

A) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 3791 / 843 del 01/07/2004

FAVORE: SAN PAOLO IMI SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - QUOTE di 1/2 + 1/1 + 3/4 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI BRUNO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 900.000,00

TOTALE: EURO 1.800.000,00

DURATA: ANNI 15

Notaio Barziza Pietro del 14.06.2004 – n.ri 43203 / 7959

N.B.: “ A.1 ” C IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 20.01.2005 – N.RI 295/79

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 01.07.2004 – n.ri 3791 / 843

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

N.B.: “ A.2 ” E IPOTECA VOLONTARIA

ISCRITTA IN DATA 05.10.2005 – N.RI 5330/1367

RETTIFICA DI IPOTECA PRESENTATA

Il 01.07.2004 – n.ri 3791 / 843

IN QUANTO ERRONEAMENTE OMESSO NEL QUADRO D, CLAUSOLA DELLA BANCA

G) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 7287 / 1956 del 14/12/2007

FAVORE: INTESA SAN PAOLO SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO - Q.1/4 +Q. 1/2 +Q.3/4 + Q. 4/6 P.P.

BERTOCCHI FRANCA

ZANARDELLI BRUNO

SOC.AGRICOLA ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.

CAPITALE: EURO 2.440.000,00

TOTALE: EURO 4.880.000,00

DURATA: ANNI 30

Notaio Barziza Pietro del 06.12.2007 – n.ri 52683 / 11152

H) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 2758 / 502 del 30/06/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

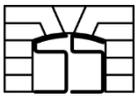
CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

I) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 2789 / 1851 del 01/07/2016



FAVORE: INTESA SANPAOLO SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 4/6. P.P.  
BERTOCCHI FRANCA  
SOC.AGRIC.ZANARDELLI FRANCESCO E FIGLI S.S.  
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro  
Tribunale di Mantova del 27.05.2016 – n.ri 2826

M) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 4019 / 2623 del 26/09/2016  
FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
CREDITO PIGNORAMENTO : Euro  
Ufficiali Giudiziari di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13174

N) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018  
FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/4 + Q. 4/6 + Q. 1/2. – Q. 1/1 – Q. 3/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA  
Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288  
FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA  
SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA  
ALTRI  
Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300  
DURATA AFFITTO: ANNI 15

**5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 5)**

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.349459 / 10.550626

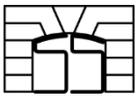
I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili da una capezzagna da via Della Baita. I campi sono serviti da canali d'irrigazione con turni ridotti in periodi di carenza d'acqua.

**6. VALUTAZIONE (lotto 5)**

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

Ai valori di mercato risultanti è stata attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

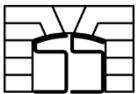


categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m2	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà
	fgl.	mapp.						
Solferino								
modello 26: sem.	19	111 a	m2 200,00	6,10	€ 1.220,00	€ 1.037,00	1	€ 1.037,00
modello 26: sem. inc.	19	111 b	m2 30,00	6,10	€ 183,00	€ 155,55	1	€ 155,55
sem. irr.	19	112	m2 4.460,00	6,10	€ 27.206,00	€ 23.125,10	1	€ 23.125,10
incolt. prod.	19	113	m2 94,00	6,10	€ 573,40	€ 487,39	1	€ 487,39
modello 26: sem.	19	114 a	m2 500,00	6,10	€ 3.050,00	€ 2.592,50	1	€ 2.592,50
modello 26: sem. inc.	19	114 b	m2 50,00	6,10	€ 305,00	€ 259,25	1	€ 259,25
sem.	19	115	m2 5.930,00	6,10	€ 36.173,00	€ 30.747,05	1	€ 30.747,05
sem. irr.	19	116	m2 11.390,00	6,10	€ 69.479,00	€ 59.057,15	1	€ 59.057,15
modello 26: sem.	19	117 a	m2 300,00	6,10	€ 1.830,00	€ 1.555,50	1	€ 1.555,50
modello 26: sem. inc.	19	117 b	m2 30,00	6,10	€ 183,00	€ 155,55	1	€ 155,55
modello 26: sem.	19	130 a	m2 700,00	6,10	€ 4.270,00	€ 3.629,50	1	€ 3.629,50
modello 26: sem. inc.	19	130 b	m2 90,00	6,10	€ 549,00	€ 466,65	1	€ 466,65
sem.	19	131	m2 1.650,00	6,10	€ 10.065,00	€ 8.555,25	1	€ 8.555,25
bos. ced.	19	132	m2 90,00	6,10	€ 549,00	€ 466,65	1	€ 466,65
sem. irr.	19	133	m2 11.170,00	6,10	€ 68.137,00	€ 57.916,45	1	€ 57.916,45
incolt. prod.	19	134	m2 560,00	6,10	€ 3.416,00	€ 2.903,60	1	€ 2.903,60
bos. ced.	19	144	m2 320,00	6,10	€ 1.952,00	€ 1.659,20	1	€ 1.659,20
sem.	19	145	m2 20,00	6,10	€ 122,00	€ 103,70	1	€ 103,70
sem.	19	146	m2 1.090,00	6,10	€ 6.649,00	€ 5.651,65	1	€ 5.651,65
sem. irr.	19	147	m2 6.220,00	6,10	€ 37.942,00	€ 32.250,70	1	€ 32.250,70
modello 26: sem.	19	148 a	m2 700,00	6,10	€ 4.270,00	€ 3.629,50	1	€ 3.629,50
modello 26: sem. inc.	19	148 b	m2 70,00	6,10	€ 427,00	€ 362,95	1	€ 362,95
incolt. prod.	19	162	m2 170,00	6,10	€ 1.037,00	€ 881,45	1	€ 881,45
modello 26: sem.	19	163 a	m2 100,00	6,10	€ 610,00	€ 518,50	1	€ 518,50
modello 26: sem. inc.	19	163 b	m2 10,00	6,10	€ 61,00	€ 51,85	1	€ 51,85
sem. irr.	19	164	m2 11.660,00	6,10	€ 71.126,00	€ 60.457,10	1	€ 60.457,10
modello 26: sem.	19	165 a	m2 100,00	6,10	€ 610,00	€ 518,50	1	€ 518,50
modello 26: sem. inc.	19	165 b	m2 80,00	6,10	€ 488,00	€ 414,80	1	€ 414,80
<b>somma</b>					€ 352.482,40	€ 299.610,04		€ 299.610,04
riduzione vendita giudiziale		10%						-€ 29.961,00
<b>valore asta</b>								€ 269.649,04

## 7. CONCLUSIONI (lotto 5)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 5: fgl 19 mapp. 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 130, 131, 132, 133, 134, 144, 145, 145, 146, 147, 148, 162, 163, 164, 165 € 269.600,00



LOTTO 6 (MN)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (lotto 6)

Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) foglio 13

mappale 39	seminativo irriguo	mq 5660
mappale 40	seminativo irriguo	mq 8530
mappale 41	seminativo irriguo	mq 2350

### 2. QUOTA DI PROPRIETÀ (lotto 6)

1/2 : 1/4 Zanardelli Francesco 1/4 Bertocchi Franca

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (lotto 6)

I mappali si trovano su una zona classificata nel piano delle regole del PGT come zona "ambito di trasformazione a funzione produttiva" classificata ATP08b con i seguenti parametri urbanistici: Ut max = 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Uf max = 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Rc = 50%; Sp = 15% della superficie fondiaria di cui almeno metà della Sp sarà destinata a verde; H max = mt 15,00; Np max = numero piani fuori terra 2; Distanza dai confini mt 6.00; parcheggi pertinenziali 10% della SIp

Su questa zona il settore urbanistica del comune di Castiglione delle Stiviere ha espresso, allo stato attuale, l'impossibilità ad edificare perché risulta scaduto il Documento di Piano che potrà essere rinnovato solamente dopo la stesura da parte della regione del PTR e successivamente dalla Provincia del PTCP. La conclusione dell'iter da parte della Provincia pare essere entro fine 2019 terminato il quale il Comune potrà predisporre il nuovo Documento di Piano rivedendo, sulla base dei piani sovracomunale, il potere edificatorio delle varie zone. Per il responsabile del settore urbanistica è possibile in questa fase utilizzare l'istituto dello Sportello Unico come da Legge Regionale 31 del 2014, che consiste nella richiesta di edificare anche in zone inedificabili ma a seguito di una valida motivazione che porti benefici al territorio (ampliamento o trasferimento di grandi aziende), il comune indice una conferenza di servizi e ottiene i pareri da Provincia e Regione e in caso favorevole emette il permesso di costruire. Su zone già classificate con la destinazione richiesta è probabile ottenere parere favorevole.

### 4. PROVIENIENZA E POSIZIONE IPOCATASTALE (lotto 6)

PROVENIENZA: atto di compravendita  
trascritto a Castiglione d/S. il 17.10.1979 ai n.ri 2616/1935

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

#### B) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 5416 / 1276 del 08/10/2004

FAVORE: UNICREDIT BANCA SPA  
CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTE di 1/2 + 1/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA  
ZANARDELLI BRUNO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :  
ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

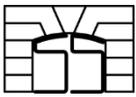
CAPITALE: EURO 516.000,00  
TOTALE: EURO 1.032.000,00  
DURATA: ANNI 15

Notaio Barziza Pietro del 22.09.2004 – n.ri 44176 / 8137

#### F) IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

N.ri 1808 / 479 del 21/03/2006

FAVORE: UNICREDIT BANCA SPA



CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO QUOTE di 1/2 + 1/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA  
ZANARDELLI BRUNO

DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA :

ZANARDELLI FRANCESCO, BRUNO, MASSIMO E FABRIZIO S.S.

CAPITALE: EURO 1.000.000,00

TOTALE: EURO 2.000.000,00

DURATA: ANNI 15

Notaio Barziza Pietro del 09.03.2006 – n.ri 49299 / 9461

H) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

N.ri 2758 / 502 del 30/06/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/2 + Q. 3/4 + Q. 1/1. P.P.

CAPITALE: EURO 76.543,19

TOTALE: EURO 85.000,00

Tribunale di Brescia del 02.02.2016 – n.ri 1562/2016

M) PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.ri 4019 / 2623 del 26/09/2016

FAVORE: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

CREDITO PIGNORAMENTO : Euro

Ufficiali Giudiziari di Brescia del 23.09.2016 – n.ri 13174

N) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.ri 4935 / 2979 del 08/10/2018

FAVORE: MASSA CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI SOC.AGRICOLA  
ZANARDELLI DI ZANARDELLI FRANCESCO E C. S.S.- NONCHE' PERSONALE DEI SOCI

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO Q. 1/4 + Q. 4/6 + Q. 1/2. – Q. 1/1 – Q. 3/4 P.P.  
BERTOCCHI FRANCA

Tribunale di Brescia del 07.08.2018 – n.ri 3741/2018

LOCAZIONI:

TUTTI MAPPALI

\* TRASCRITTA il 20.10.2014 – n.ri 33391 / 22288

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA

SOC. A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA

CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO

BERTOCCHI FRANCA

ALTRI

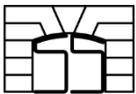
Notaio Posio Giovanni del 10.10.2014 – n.ri 515 / 300

DURATA AFFITTO: ANNI 15

MAPPALI RIPORTATI ANCHE NELLA SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO del 08.05.2015

FAVORE: SOCIETA' AGRICOLA EMMEZETA SRL



CONTRO: ZANARDELLI FRANCESCO  
BERTOCCHI FRANCA

GHIDINI ORNELLA  
ZANARDELLI LUCA  
ZANARDELLI GIOVANNA  
ZANARDELLI ROBERTO

DURATA AFFITTO: dal 11.11.2014 al 10.11.2029

## 5. DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DEI BENI (lotto 6)

Posizione lotto coordinate GPS Google 45.388685 / 10.461358

I mappali sono campi coltivati pianeggianti di forma regolare raggiungibili da via Campagnola. I campi sono serviti da canali d'irrigazione.

## 6. VALUTAZIONE (lotto 6)

Alla luce di quanto espresso in premessa generale in merito ai criteri di valutazione, agli immobili oggetto di stima è stato assegnato un valore al mq che moltiplicato per la superficie catastale produce il valore del lotto.

La definizione del valore del lotto in oggetto è molto difficile e aleatoria per l'incertezza della destinazione urbanistica dei mappali che, come espresso nel capitolo sull'inquadramento urbanistico, non garantisce l'attuale destinazione artigianale, ma sarà probabilmente confermata seppur con una riduzione del potere edificatorio.

Il risultato della valutazione è un valore intermedio tra quello agricolo e quello artigianale aggiustato da una serie di fattori tra cui le valutazioni fatte da altri periti in zona per la stima di terreni con la medesima situazione urbanistica.

Al valore di mercato risultante è stata comunque attribuita una riduzione dovuta alla presenza di contratto d'affitto con una lunga durata residua e un'ulteriore riduzione dovuta alla vendita giudiziale che impone tempi di alienazione rapidi senza attendere la risposta del mercato.

Di seguito la tabella con i valori risultanti.

categoria	identificazi one catastale		superficie unità	prezzo di mercato al m <sup>2</sup>	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	
	fgl.	mapp.							
Castiglione delle Stiv.									
sem. irr.	13	39	m2	5.660,00	40,00	€ 226.400,00	€ 192.440,00	1/2	€ 96.220,00
sem. irr.	13	40	m2	8.530,00	40,00	€ 341.200,00	€ 290.020,00	1/2	€ 145.010,00
sem. irr.	13	41	m2	2.350,00	40,00	€ 94.000,00	€ 79.900,00	1/2	€ 39.950,00
<b>somma</b>						€ 661.600,00	€ 562.360,00		<b>€ 281.180,00</b>
riduzione vendita giudiziale		10%							-€ 28.118,00
riduzione per proprietà ridotta		5%							-€ 14.059,00
<b>valore asta</b>									<b>€ 239.003,00</b>

## 7. CONCLUSIONI (lotto 6)

Alla luce di quanto descritto al lotto in oggetto può essere assegnato il seguente valore a base d'asta arrotondato:

lotto 6: fgl 13 mapp. 39, 40, 41 € 239.000



## CONCLUSIONI GENERALI

A seguito delle considerazioni generali e di quelle particolari di ogni singolo lotto, si riassumono nella tabella seguente i valori a base d'asta dei lotti, nella tabella sono riportati anche i valori di mercato e i valori ridotti per la presenza di contratti d'affitto.

lotto	valore di mercato	valore ridotto per locazione	quota di proprietà	valore quota di proprietà	riduzione per proprietà ridotta	riduzione per vendita giudiziale	valore asta arrotondato
lotto 1 a BS	€ 382.284,00	€ 324.941,40	1	€ 324.941,40		10%	€ 292.400,00
lotto 1 b BS	€ 582.131,95	€ 494.812,16	1	€ 494.812,16		10%	€ 445.300,00
lotto 2 a BS	€ 456.346,00	€ 387.894,10	1	€ 387.894,10		10%	€ 349.100,00
lotto 2 b BS	€ 556.792,00	€ 473.273,20	1	€ 473.273,20		10%	€ 425.900,00
lotto 3 BS	€ 133.236,00	€ 113.250,60	1	€ 113.250,60		10%	€ 101.900,00
lotto 4 BS	€ 1.257.601,50	€ 1.068.961,28	1	€ 1.068.961,28		10%	€ 962.100,00
lotto 5 BS	€ 323.268,00	€ 274.777,80	1	€ 274.777,80		10%	€ 247.300,00
lotto 6 BS	€ 104.148,00	€ 88.525,80	1	€ 88.525,80		10%	€ 79.700,00
lotto 7 BS	€ 220.242,00	€ 187.205,70	1	€ 187.205,70		10%	€ 168.500,00
lotto 8 BS	€ 107.382,00	€ 97.670,10	1	€ 97.670,10		10%	€ 87.900,00
lotto 9 BS	€ 97.402,80	€ 82.792,38	1	€ 82.792,38		10%	€ 74.500,00
lotto 10 BS	€ 154.902,00	€ 131.666,70	1	€ 131.666,70		10%	€ 118.500,00
lotto 11 BS	€ 201.399,00	€ 171.189,15	1	€ 171.189,15		10%	€ 154.100,00
lotto 12 BS	€ 33.462,00	€ 28.442,70	1	€ 28.442,70		10%	€ 25.600,00
lotto 13 BS	€ 79.728,00	€ -	1/8	€ 9.966,00	10%	10%	€ 8.000,00
lotto 14 BS	€ 44.286,00	€ -	1/40	€ 1.107,15	10%	10%	€ 900,00
lotto 15 BS	€ 111.540,00	€ 94.809,00	2/3	€ 63.206,00	5%	10%	€ 53.700,00
lotto 16 BS	€ 101.706,00	€ -	1/40	€ 2.542,65	10%	10%	€ 2.000,00
lotto 17 BS	€ 82.770,00	€ 70.354,50	1	€ 70.354,50		10%	€ 63.300,00
lotto 18 BS	€ 157.410,00	€ 156.238,50	1	€ 156.238,50		10%	€ 140.600,00
lotto 19 BS	€ 39.204,00	€ 33.323,40	1	€ 33.323,40		10%	€ 30.000,00
lotto 20 BS	€ 111.144,00	€ 94.472,40	1	€ 94.472,40		10%	€ 85.000,00
lotto 1 MN	€ 46.656,00	€ 39.657,60	1	€ 39.657,60		10%	€ 35.700,00
lotto 2 MN	€ 170.937,72	€ 145.297,06	1	€ 145.297,06		10%	€ 130.800,00
lotto 3 MN	€ 142.920,00	€ 121.482,00	1/2	€ 60.741,00	5%	10%	€ 51.600,00
lotto 4 MN	€ 119.761,30	€ 101.797,11	1	€ 101.797,11		10%	€ 91.600,00
lotto 5 MN	€ 352.482,40	€ 299.610,04	1	€ 299.610,04		10%	€ 269.600,00
lotto 6 MN	€ 661.600,00	€ 562.360,00	1/2	€ 281.180,00	5%	10%	€ 239.000,00

Brescia, 04 febbraio 2019

In fede

Arch. Giovannibattista Rovetta

