TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA – FALLIMENTARE

Procedura fallimentare n. 71/2018 _

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c, *come modificato per effetto del D.L. 83/2015*

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

Giudice Delegato : Dott.ssa **Vincenza Agnese**

Curatore Fallimentare : Dott.ssa **Paola Consolati**
Dottore Commercialista
Via San Martino della Battaglia,1 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)
Tel. e fax + 39 030 7300727 – Email paolaconsolati@studioconsolati.it

Trattasi di quota indivisa di **terreno agricolo** a seminativo non irriguo, ubicato in Cazzago San Martino (BS), frontalmente alla SP 51 "Cazzago San Martino - Paderno Franciacorta".



Esperto incaricato
Geometra **Matteo Negri**
Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
Tel. e fax + 39. 030.7402172
Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica
Trattasi di quota indivisa di terreno agricolo e di reliquati stradali per complessivi 8.940 m² circa (catastali), identificato nel PGT vigente come "Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico-ambientale" ed in parte a fascia stradale.
Il terreno nel suo stato di fatto è delimitato da essenze arboree, ha una buona esposizione ed una discreta accessibilità.

Localizzazione: Comune di Cazzago San Martino - S.P. 51 "Cazzago San Martino - Paderno Franciacorta".

Identificativi catastali della proprietà
Terreno in Cazzago San Martino (Cod. Catastale C408) identificato in mappa al **foglio 20** del Catasto Terreni, e più precisamente al:
Mappale **156**, qualità seminativo, classe 2, superficie **m² 7.310**, Reddito Domenicale € 58,52 e Reddito Agrario € 60,40
Mappale **187**, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 1.340, Reddito Domenicale € 10,73 e Reddito Agrario € 11,07
Mappale **188**, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 290, Reddito Domenicale € 2,32 e Reddito Agrario € 2.40
SI PUNTUALIZZA CHE I MAPPALI 187 E 188 SONO DI FATTO UNA PORZIONE DI RELIQUATO STRADALE

Proprietà: quota di **1/3 INDIVISA**

Riassunto dei valori stimati **della quota di proprietà**

Più probabile valore di mercato, libera da gravami	: € 26.000/00=
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	**: € 21.500/00=**
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	**: €/m² 3/00=**

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

Conformità

Catastale:	☒Si ☐No se No, vedi pagina __
Urbanistico – edilizia:	☒Si ☐ No se No, vedi pagina __

Stato di possesso

Terreno occupato da soggetti diversi dalla proprietà	☒No ☐ Si se Si vedi pagina __

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si se Si vedi pagina 20

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si se Si vedi pagina 22

Assunzioni limitative:	☒No ☐ Si se Si vedi pagina
Condizioni limitative:	☐No ☒Si se Si vedi pagina 27

Riassunto delle iscrizioni e trascrizioni
Iscrizione 10321/1737 del 10.03.2009
Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 2424/2008 del 14.04.2008,
Ipoteca Giudiziale
Somma Capitale: € 15.965,42.=
Somma Iscritta: € 25.000,00.=
Grava la quota di 1/3 proprietà del mappale 156 di superficie non indicata foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino.

Trascrizione 23102/14136 del 01.06.2011
Tribunale di Brescia - Cron. 7339 del 18.05.2011
Verbale di pignoramento immobili
Grava la quota di 1/3 proprietà del mappale 156 di Ha 0.89.40, foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino

Trascrizione 5377/3336 del 16.02.2016
Tribunale di Brescia – Rep. 84/2015 del 15.09.2015
Domanda giudiziale – divisione giudiziale
Relativa, fra l'altro, al mappale 156 di Ha 0.89.40, foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino.

Trascrizione 41024/26335 del 24/09/2018
Tribunale di Brescia – Rep. 1410/2018
Sentenza dichiarativa di fallimento
Grava tutti gli immobili in Cazzago S. Martino oggetto della presente relazione.
Quota 1/3

Della valutazione (nomina)	: 29/08/2018
Del rapporto valutazione	: 28/09/2018

Sommario

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 5
Analisi del segmento di mercato 5
Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione 8
B. STORIA CATASTALE 16
C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA 17
D. STATO DI POSSESSO 18
E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE 19
F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI 20
- Opponibili all'acquirente 20
- Non opponibili all'acquirente 22
G. FORMAZIONE DEI LOTTI 23
H. VALORE DEL BENE E COSTI 24
I. OSSERVAZIONI FINALI 27
J. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 28
K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 29
L. ALLEGATI 30

Elenco allegati

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia provenienze.
3. Ricerche Agenzie Entrate.
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Estratto mappa catastale.
6. Visura storica per immobile.
7. Frazionamento
8. Ispezioni ipotecarie

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Analisi del segmento di mercato[1]

Localizzazione[2]: area ubicata nella zona agricola del comune di Cazzago San Martino.

Mappa geografica[3](fonte https://www.google.it/maps)



Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima: inquadramento geografico edilizio – urbano

Particolari area





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

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

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





Destinazione urbanistica del terreno[4]:
☐Residenziale
☐Direzionale
☐Commerciale
☐Turistico – ricettivo
☐Artigianale – industriale
☐Terziario
☐Sportiva
☒**Agricolo**

Tipologia immobiliare[5]:
☒ Terreno agricolo inedificabile inserito nel PGT vigente come "ambiti agricoli collinari e pedicollinari di valore paesistico-ambientale" ed in parte a fascia di rispetto stradale.
Per ulteriori dettagli vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PGT VIGENTE



[4]*Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*
[5]*Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

Dimensione:
☐Piccola (terreni con superficie fondiaria <1.000 m^2)
☒Media (terreni con superficie fondiaria ricompresa tra i 1.000 m^2 e 10.000 m^2)
☐Grande (terreni con superficie fondiaria 10.000 m^2)

Caratteri della domanda e dell'offerta:
Lato acquirente
☒Privato ☒Società agricola ☐Ente / cooperativa
Lato venditore
☐Privato ☐Società privata ☐Ente / cooperativa
☒Altro: Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato[6]:
☐Concorrenza monopolistica[7]
☐Concorrenza monopolistica ristretta[8]
☐Oligopolio[9]
☐Monopolio[10]
☐Monopolio bilaterale[11]
☒Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering[12]:
☒Assente ☐Down: ☐Up

Fase del mercato immobiliare[13]:
☐Espansione[14]
☐Contrazione[15]
☒Recessione[16]domanda scarsa *(falling Market)*
☐Recupero[17]

[6]*Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*
[7]*Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*
[8]*Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*
[9]*Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*
[10]*Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercato che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*
[11]*Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*
[12] *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*
[13] *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.*
[14]*Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*
[15]*Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*
[16]*Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono*
[17]*Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Trattasi di area agricola inedificabile posta nella zona occidentale del Comune di Cazzago S. Martino, nei pressi della fascia commerciale ed artigianale dei comuni di Erbusco e Rovato, in prossimità del casello dell'autostrada A4.
L'area in esame è di fatto costituita da tre mappali contigui tra loro
Mappale 156
Terreno agricolo non irriguo, di 7.310 m² catastali, che presenta una forma sostanzialmente regolare ed ha un andamento pressoché pianeggiante.
Mappale 187
Reliquato stradale di 1.340 m² catastali (di fatto di nullo valore economico) posto ad una quota superiore rispetto al terreno agricolo di cui sopra
Mappale 188
Fascia di rispetto di 290 m² catastali (di fatto di nullo valore economico), interclusa tra la sede stradale ed una pista ciclabile.
Alla data di stima il terreno di cui al mappale 156 è perimetrato da essenze arboree di medio-alto fusto (siepe di lauro).
L'appezzamento in esame ha una buona esposizione ed un elevato grado di accessibilità/visibilità poiché collocato in fregio alla SP 51.
Sulla mappa catastale, lungo il confine in lato est, è raffigurato un tratteggio (non materializzato in loco), che presumibilmente individua la presenza di un passaggio carraio/capezzagna.

Per meglio identificare la reale destinazione dei mappali oggetto di valutazione, si riportano gli estratti dell'ortofoto (fotografia aerea geometricamente corretta e georeferenziata), sovrapposta alle mappe catastali.

Sovrapposizione mappa catastale _ ortofoto anno 2015 (Fonte https://sit.provincia.brescia.it)
Mappale 156 _ terreno agricolo



Mappale 187 _ reliquato stradale



Mappale 188 _ strada (area di rispetto)



Accesso al lotto[18]
☒ Rispetto alla pubblica via: S.P. 51 "Cazzago San Martino - Paderno Franciacorta".
☐ Rispetto al mappale (in caso di terreni):
Il terreno è posto ad una quota inferiore rispetto all'asse stradale

[18]*Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.*

Confini[19] del bene oggetto di stima in univo lotto
Terreno agricolo di cui al mappale 156
☒ Nord: mappale 154 _ terreno agricolo di altra proprietà
☒ Sud: mappale 187 _ SP 51
☒ Est: mappali 371 e 373 _terreno agricolo di altra proprietà
☒ Ovest: mappali 27 _ terreno agricolo di altra proprietà
Reliquato stradale di cui al mappale 187 (Porzione di SP 51)
☒ Nord: mappale 156 _ terreno agricolo oggetto di stima
☒ Sud: mappale 188 _ fascia di rispetto
☒ Est: mappale 180 _ SP 51
☒ Ovest: mappali 185 _ SP 51
Fascia di rispetto di cui al mappale 188
☒ Nord: mappale 187 _ SP 51
☒ Sud: mappale 430 _ pista ciclabile
☒ Est: mappale 180 _ SP 51
☒ Ovest: mappali 186 _ fascia di rispetto altra ditta

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti[20]: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

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

Data sopralluoghi/ispezioni[21](gg/mm/aaaa): 21/09/2018
Presenti durante le indagini: la proprietà nella persona del Sig. Omissis ed il perito estimatore.

Riepilogo delle superfici di proprietà
Il terreno agricolo di cui al mappale 156 ha una superficie di m² 7.310 catastali.
L'area di cui al mappale 187 (sedime stradale) ha una superficie di m² 1.340 catastali
L'area di cui al mappale 188 (fascia di rispetto stradale) ha una superficie di m² 290 catastali

L'alienazione coattiva è relativa alla sola quota indivisa di 1/3
Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Parti comuni e/o condominiali con altre proprietà[22]: nessuna
Caratteristiche quantitative e qualitative[23]

[19]Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene.E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e se variati anche rispetto allo stato attuale.
[20]Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.
[21]Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.
[22]Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.
[23]Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la

☒ Esposizione prevalente del terreno[24]	☐ Minimo[25]	☒ Medio[26]	☐ Massimo[27]
☒ Panoramicità del terreno[28]	☐ Minimo[29]	☒ Medio[30]	☐ Massimo[31]
☒ Fronte[32]	☒ Presente[33]	☐ Assente[34]	
☒ Vicinanza vie di comunicazione[35]	☒ Presente[36]	☐ Assente[37]	

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto[38]

Mappale 156 (Terreno agricolo)



presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

[24] Esposizione prevalente del terreno: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

[25] Minimo: il terreno ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

[26] Medio: il terreno ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai lati principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

[27] Massimo: il terreno ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste

[28] Panoramicità del terreno: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca il terreno, per la presenza di vedute, da uno o più lati, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3). Le vedute vengono valutate ad un'altezza convenzionale di ml. 1.50 dal piano di campagna

[29] Minimo: il terreno consente visuali non significative.

[30] Medio: il terreno, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

[31] Massimo: il terreno consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica

[32] Fronte del terreno: la caratteristica fronte (prospicienza) descrive se il terreno classificato ha il fronte su una strada principale o è intercluso tra altre proprietà

[33] Presente: il terreno ha il fronte prospiciente su strada principale che permette una buona visibilità

[34] Assente: il terreno non ha alcun fronte su strada principale

[35] Prossimità a vie di grande comunicazione: definisce se il terreno classificato è prossimo a vie di grande comunicazione: autostrade, statali, regionali o provinciali, aeroporti, stazioni ferroviarie, porti, ecc.

[36] Presente: Il terreno classificato è prossimo a vie di grande comunicazione

[37] Assente: Il terreno classificato non è prossimo a strade di grande comunicazione.

[38] Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".






BRT



Mappale 187 e 188 (Reliquato stradale)





ASSUNZIONI e LIMITAZIONI

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

Tali rilievi sono propedeutici a verificare e definire:

- il profilo morfologico,
- l'esattezza della superficie del lotto (nominale),
- l'identificazione dei confini come delimitati in loco,
- il corretto frazionamento delle aree.

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

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

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

B. STORIA CATASTALE

Dati catastali[39]:
Beni immobili siti in Comune di **CAZZAGO SAN MARTINO** così censiti al **Catasto Terreni, al Foglio 20,** ai seguenti mappali:
- 156 di Ha 0.73.10
- 187 di Ha 0.13.40
- 188 di Ha 0.02.90

Ai fini catastali si rileva quanto segue:
Trattasi di terreni originati dal frazionamento del 04.02.1988 n. 289.1/1988, con il quale è stato frazionato il mappale 156 di Ha 0.89.40 (ex 27/b)

Limitatamente alle quota attualmente in ditta a:
OMISSIS
Nato a Brescia il 12.07.1964
Codice Fiscale _ omissis
Quota 1/3 proprietà

Indicare la documentazione visionata:
☒Estratto di mappa;
☒Visura storica catasto terreni dei tre mappali;
☒Frazionamento terreni 2820 del 30.07.1981

Fonte documentazione visionata:
Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 07/09/2018

Nel caso di fabbricati rurali[40] insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **non attinente**

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)[41]
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**

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

[39] Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.
[40] Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.
[41] Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale _ non attinente poiché trattasi di terreno inedificato
☐Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
☐Fabbricato anteriore 01/09/1967[42].
☐Fabbricato successivo 01/09/1967 (concessione edilizia del 1994).

Provvedimenti autorizzativi esaminati_ non attinente poiché trattasi di terreno inedificato

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Cazzago San Martino

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 18/09/2018

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 (**vedasi allegato 04)**
Sintesi _ dal CDU si riscontra quanto segue:
-il mappale **156** del foglio 20 ricade in zona **"Ambiti agricoli collinari e pedicollinari di valore paesistico-ambientale**" ed è parzialmente interessato da **fascia di rispetto stradale**.
-i mappali n. **187-188** del foglio 20 sono individuati come **strada**.
Ai sensi dell'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353, si attesta che sui mappali sopracitati **non si sono verificati incendi**.

Nel caso di fabbricati rurali[43] insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: _ **non attinente poiché trattasi di terreno inedificato**

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico– edilizia)[44]
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente**

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi.

[42]Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.
[43]Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.
[44]Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione l'immobile oggetto della procedura di liquidazione risulta:
☐Libero.
☒Utilizzato dal debitore e altri comproprietari.
☐Occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
☐Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo[45].
☐Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione[46].

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: non attinente
☐ A che titolo[47] è occupato il bene:
☐ Tipo di contratto:
☐ Estremi registrazione:
☐ Oggetto del contratto:
☐ €/anno:
☐ Rata:
☐ Durata in anni:
☐ Scadenza contratto:
☐ Cauzione a garanzia:
☐ Congruità del canone di locazione[48]:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:
☐Antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento
☐Successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento

Altri casi particolari.
☒No
☐Se si, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aaaa):
Richiesta AG. Entrate 10/09/2018 - Risposta AG. Entrate 18/09/2018

[45]Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).
[46]Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
[47]Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.
[48]Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità[49]

1) Analisi delle proprietà in carico alla società fallita (SNC)

NOTA
Il nominativo in esame non risulta proprietario per aver venduto tutti i beni dei quali era intestatario con scrittura privata autenticata dal notaio Paola Esposito di Manerbio in data 15.06.2010 Rep. 39913/13969, trascritta a Brescia il 28.06.2010 ai n.ri 26644/15220, relativa ad immobili ubicati in Comune di Brescia, Viale Sant'Eufemia n.58, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/192 con i mappali 155/13 e 155/56.

2) Analisi delle proprietà in carico alla persona fisica
OMISSIS
Nato a Brescia il 12.07.1964
Codice Fiscale Omissis

a) Anteriormente al ventennio il mappale 156 di Ha 0.89.40 del foglio 20 N.C.T.R. di Cazzago San Martino era di proprietà di:
Omissis _ Nata a Corte Franca il 02.09.1940
Rep. Trasc. 2870/97 - Rep. Iscr. negativo
Quota 1/1 proprietà
Ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:
Trascrizione 24151/17971 del 03.11.1981
Scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Scalvi in data 08.10.1981 Rep. 96971/8792, registrata a Chiari il 23.10.1981 al n. 1569 Mod. 2/A, divisione fra Omissis e Omissis (nata a Borgonato il 04.08.1944), con la quale le citate sorelle Omissis convenivano di sciogliere la comunione fra le stesse esistente a seguito della successione di Omissis, apertasi in data 29.02.1944, e riguardante il terreno ubicato in Comune di Cazzago San Martino censito nel N.C.T.R. al foglio 20 con il mappale 27 di Ha 1.79.20, al quale viene attribuito il valore di Lire 40.000.000.=

b) Assegnata a Omissis, a tacitazione, la porzione di mattina del citato terreno, identificata nel N.C.T.R. al foglio 20 con il mappale: 156 di Ha 0.89.40 (ex 27/b) Valore Lire 20.000.000. = pari alla spettanza
Bene immobile dichiarato libero.
Trascrizione 19555/11173 del 12.04.2006
Certificato di denunciata **successione** in morte di Omissis, che era nata a Corte Franca il 02.09.1940, deceduta in data 08.04.2005; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Chiari il 28.09.2005 e registrata al n. 16 Vol. 426, devoluta per legge a favore dei tre figli in parti uguali:
Sig. omissis _ Nato a Brescia il 23.12.1961
Sig. OMISSIS _ Nato a Brescia il 12.07.1964
Sig. omissis _ Nato a Rovato il 10.01.1966
Nella denuncia è compresa la piena proprietà del terreno sito in Comune di Cazzago San Martino, spettante alla de cujus per l'intero, censito nel Catasto Terreni al foglio 20 con il mappale **156 di Ha 0.89.40**

[49] *Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.*

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente[50]

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:
☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
☒ Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali[51]
La procedura fallimentare colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

☒No ☐Se si, specificare se:
- ☐Usufrutto
- ☐Nuda proprietà
- ☒**Quota (indivisa di 1/3)**
- ☐Superficie
- ☐Enfiteusi
- ☐Uso
- ☐Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
- ☐Fondo patrimoniale
- ☐Abitazione spettante al coniuge superstite

Altre forme di diritti e pesi

☒No ☐Se si, specificare se:
- ☐Diritti a favore di terzi
- ☐Diritti demaniali
- ☐Diritti di superficie _ area ex lege 18 aprile 1962 n. 167
- ☐Prelazione agraria
- ☐Censo
- ☐Livello
- ☐Uso civico

Indicare se vi è stata affrancazione ☐No ☐Se si, cosa:

Servitù

☒No ☐Se si, specificare se ☐attive ☐Passive

Nota di carattere generale:
Nell'atto di provenienza non sono espressamente indicati specifici vincoli o servitù.
Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari terreni confinanti (o attigui), anche reciproche e/o occulte nel sottosuolo.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici (Cfr. CDU allegato)

☒No ☐Se si, specificare se
☐storico – artistico
☐Architettonici

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

[51] *Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.*

☒**Paesaggistici e ambientali**
A seguire si riporta un estratto delle NTA del PGT vigente, in particolare dell'art. 4.22
"Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale le aree scoperte interessate da boschi e colture legnose agrarie (principalmente vigneti), caratterizzanti il paesaggio della Franciacorta, ***cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale, testimoniale e per la tutela del suolo…***
…Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva, testimoniale e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricola legata alle coltivazioni legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti) e alla coltura dei castagneti produttivi, all'attività agrituristica e alla residenza del conduttore del fondo e di uno o più addetti (quest'ultima ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti e solo se annessa alla struttura agricola produttiva e non configurabile come struttura edilizia autonoma) è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale in proprietà destinata a legnosa agraria, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni), sia superiore a 2 Ha. Tale superficie è da intendersi per il 70% ubicata all'interno degli ambiti agricoli di cui al presente articolo" ...
☐Archeologici
☐Urbanistici
☐Amministrativi
☐Incidenti sulla attitudine edificatoria
☐Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie: ☐No ☒Se si, specificare
Trascrizione 5377/3336 del 16.02.2016
Tribunale di Brescia – Rep. 84/2015 del 15.09.2015
Domanda giudiziale – divisione giudiziale (Fallimento Omissis)
A favore: Omissis, nato a Brescia il 23.12.1961
A carico: Omissis
Omissis, nato a Rovato il 10.01.1966
Omissis, nata a Rovato il 07.02.1965
Relativa, fra l'altro, **al mappale 156** di Ha 0.89.40, foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino.
Dalla nota di trascrizione _ quadro D si desume quanto segue:
"Il curatore Dott. Omissis, con il proc. dom. Avv. Omissis, in nome del Fallimento Omissis, titolare dell'omonima ditta individuale con codice fiscale Omissis, con sede in Cazzago San Martino, chiede di disporre ai sensi degli art. 713-1111 c.c. la divisione della comunione in essere tra le parti, avente ad oggetto gli immobili descritti, previa, se del caso, la vendita dei beni qualora, gli stessi non siano comodamente frazionabili o divisibili. Il mappale 156 del foglio 20, con frazionamento del 04.02.1988 n. 289.1/1988 in atti dal 20.11.203 (prot. BS0264520), viene frazionato e generati i nuovi mappali 156-187-188 del Foglio 20."

Sequestri penali ed amministrativi: ☒No ☐Se si, specificare

Convenzioni urbanistiche in corso di validità: ☒No ☐Se si, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001[52]):
☒No ☐Se si, specificare
NOTA

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

Si puntualizza che i mappali 187 e 188 sono di fatto dei reliquati stradali ancora cointestatati a persone fisiche. Tali aree, non essendo più nella disponibilità della proprietà privata, andrebbero formalmente cedute all'ente pubblico competente. Per ulteriori informazioni sentire la Provincia di Brescia.

- **Non opponibili all'acquirente[53]**

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
☐Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
☒Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

☒Iscrizioni sugli immobili
Iscrizione 10321/1737 del 10.03.2009
Tribunale di Brescia – **Decreto ingiuntivo Rep. 2424/2008 del 14.04.2008**
Ipoteca Giudiziale
A favore: Foresti Distribuzione Laterizi S.R.L. - con sede in Pralboino – Codice fiscale 01854970173
A carico: Omissis
Somma Capitale: € 15.965,42=
Somma Iscritta: € 25.000,00=
Grava la quota di 1/3 proprietà del mappale 156 di superficie non indicata foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino

☒Trascrizioni sugli immobili
Trascrizione 23102/14136 del 01.06.2011
Tribunale di Brescia - Cronologico 7339 del 18.05.2011
Verbale di pignoramento immobili
A favore: Warma S.R.L. - con sede in Brescia - codice fiscale 03111570176
A carico: Omissis
Grava la quota di 1/3 proprietà del mappale 156 di Ha 0.89.40, foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago S.M.

☒ **Trascrizione 41024/26335 del 24/09/2018**
Tribunale di Brescia – Rep. 1410/2018
Sentenza dichiarativa di fallimento
A favore: Massa dei creditori
A carico: Omissis Quota 1/3
Grava tutti gli immobili in Cazzago S. Martino oggetto della presente relazione.

Difformità edilizie e catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:
☒No,
☐ Si (vedi paragrafo "storia catastale").

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

G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura fallimentare in uno o più lotti[54]: trattandosi di un terreno di dimensioni contenute, avente conformazione tendenzialmente allungata, con un solo fronte strada di dimensioni limitate, si suggerisce alienare il bene come unico lotto, nonostante trattasi di alienazione di quota indivisa.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Alienazione di quote: alienazione delle quota indivisa di 1/3.

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi[55]: non attinente.

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

[54]Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.
[55]Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

H. VALORE DEL BENE E COSTI

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

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

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

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

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

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (.. sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto…) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1 settembre 2013 (articolo48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempiuto.

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

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

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

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

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

Determinazione analitica del valore di mercato[56]

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione[57].

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

[56] *Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

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

Metodo del confronto[58]
☒Sintetica comparativa
☐Market Comparison Approach(MCA)[59]
☐MCA + Sistema di Stima[60]
☐Sistema di ripartizione[61]

Metodo finanziario[62]
☐Capitalizzazione diretta[63]
☐Capitalizzazione finanziaria[64]
☒Analisi del flusso di cassa scontato[65]

Metodo dei costi
☐Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato[66]

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA[67]è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumo solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato
Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al **Foglio n 20** di cui al **Mappale 156** (unitamente al 187 e 188 di nullo valore economico), **della quota indivisa di 1/3**, viene quantificato in **€ 26.000,00** (diconsi euro ventiseimila).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva[68] (Prezzo a base d'asta).
Il più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero **in condizioni di vendita forzata**, del compendio immobiliare identificato in mappa al **Foglio n 20** di cui al **Mappale 156** (unitamente al 187 e 188 di nullo valore economico), **della quota indivisa di 1/3**, viene quantificato in **€ 21.500,00** (diconsi euro ventunomila cinquecento)

[58]Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.
[59]Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.
[60]Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).
[61]Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.
[62]Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.
[63]Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.
[64]Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.
[65]Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analisys – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.
[66]Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.
[67]Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoprametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.
[68]Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

Note estimative
Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m^2], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:
Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **m² 7.310** circa (catastali), determina un valore di circa **€ 3/00** circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso[69] *(HBU_ Highest and Best Use).*
L'attuale valore dell'immobile (*MVEU _ Market value of the existing use*) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:
☒Si
☐No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

I. OSSERVAZIONI FINALI

Altre informazioni e note non esplicitate che l'esperto ritiene rilevanti _ nessuna

Assunzioni[70]
Il valore di stima del terreno viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro acquirente sia rappresentato da un imprenditore agricolo medio ordinario.
In base agli obiettivi imprenditoriali dell'acquirente, il valore dell'area potrà avere nello specifico anche valori diversi dal valore oggetto di stima, in quanto potrà essere esaminato come "valore di investimento" o "valore d'uso" o "valore speciale".
Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere legati alle strategie e dal sistema organizzativo del processo aziendale, dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc, etc.
Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dall'effettivo valore finale di alienazione.

Condizioni limitative[71]
Il presente rapporto di valutazione se divulgato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge.
Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla diffusione del presente documento.
Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile
L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel lungo periodo.
I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure coattive sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, ovvero dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.
Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle procedure giudiziarie, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è fortemente inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.
Penalizzante ai fini dell'ottimizzazione della vendita è il trasferimento coattivo di una quota indivisa

[70] *Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.*
[71] *Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.*

J. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

☒Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
☒Di non aver agito in conflitto di interesse;
☒Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
☒Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
☒Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
☒Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
☒Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
☒Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
☒Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
☒Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
☒Di aver ispezionato di persona la proprietà;
☒Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

Qualifiche dell'esperto incaricato:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date
Della valutazione[72] : 29/08/2018
Del rapporto valutazione[73] : 28/09/2018

[72] *Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore*
[73] *Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto*

K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valutation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valutation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

L. ALLEGATI

Documentazione[74]

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia atto di provenienza.
3. Ricerche Agenzie Entrate.
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Estratto mappa catastale.
6. Visura storica per immobile.
7. Frazionamento
8. Ispezioni ipotecarie

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

1. ANALISI ESTIMATIVA

ANALISI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

A seguire si riassume l'osservazione e l'analisi del mercato immobiliare finalizzata ad estrarre recenti compravendite di terreni agricoli in Cazzago S. Martino.

Dalla tabella di seguito riportata si desumono gli estremi dell'atto di compravendita (fonte del dato immobiliare), la quota trasferita, la descrizione sintetica del cespite alienato in libero mercato ed infine il prezzo.

Tenuto conto che il campione dei dati osservati si diversifica per la differenza di epoca di formazione del prezzo (data) e per la presenza di eventuali gravami/vincoli che determinano una diminuzione dei valori, si procede a determinare il prezzo corretto al fine di rendere i comparabili nelle medesime condizioni di ordinarietà rispetto all'immobile oggetto di stima.

ID	Notaio	ID Atto RG e RP	Data Atto	ID Catastale	Quota Trasferita	Descrizione Sintetica	Qualità Catastale
1	Dott. E. Tabalappi	72069/20639	01/03/2015	Omissis	1/1	Porzione di terreno inserite in zona E3 aree pedicollinari e di pianura di interesse paesistico	Seminativo
2	Dott. A. Magnocavallo	2102/1177	03/08/2016	Omissis	1/1	Terreno ricadente in ambito agricolo di valore paesistico e della valorizzazione colturale e parz. in fascia di rispetto	Seminativo
3	Dott. Garioni	70661/36919	22/05/2017	Omissis	1/1	Terreno in ambito rurale di tutela dell'abitato ed in fascia di rispetto da metanodotti	Seminativo

Continua tabella

ID	Valori Mercato	Vincoli /gravami Aggiustamenti		Aggiustamento Data	Prezzi Corretti	Sup. comm.	Valore €/m²
1	150.000,00 €	Servitù	37.500,00 €	- 25.506,07 €	161.993,93€	18150	8,93 €
2	46.000,00 €	Terreno locato	9.200,00 €	- 7.821,86 €	47.378,14€	6190	7,65 €
3	20.000,00 €	Porzione gravata da uso gratuito perpetuo	1.000,00 €	- €	21.000,00€	1930	10,88 €

Correzioni per vincoli rilevati negli atti di compravendita

Servitù	-25%	Rilevate n. 4 servitù passive
Stato occupazionale	-20%	Contratto di locazione in essere
Diritti reali	-5%	Diritto d'uso su porzione limitata

Variazione prezzi €/m²	Fonte	CCIAA di Breccia			
Seminativo non irriguo	Anno 2015	12,35	Medio	Div. % anno 2015/2018	-17,00%
	Anno 2016	12,35	Medio	Div. % anno 2016/2018	-17,00%
	Anno 2017	10,25	Medio	Div. % anno 2017/2018	0,00%
	Anno 2018	10,25	Medio		

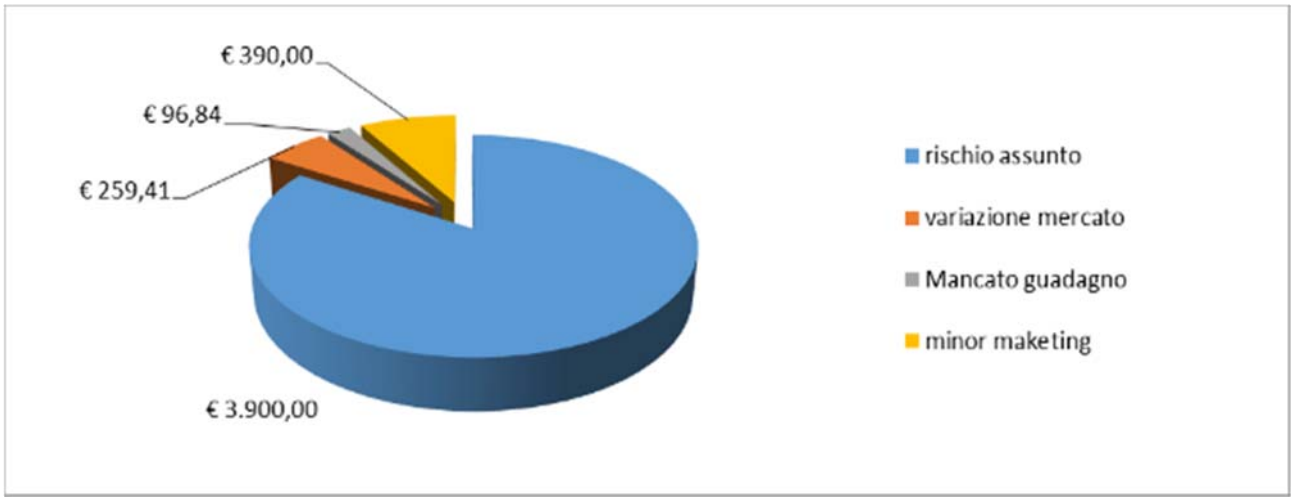
Determinazione del valore medio di mercato	
Sommatoria prezzi corretti (Σ valori tabella)	230.372,06 €
Sommatoria sup. terreni agricoli (Σ valori tabella)	26.270 m²
Analisi del valore di mercato della quota del fallimento	
Superficie commerciale subject (Catastale)	7.310 m²
Prezzo medio unitario in libero mercato	8,77 €
Prezzo edonico Lotto fronte SP 51	40%
Riduzione alienazione quota indivisa	-20%
Valore della quota indivisa del subject	10.52 €
Quota di alienazione	1/3
Valore quota indivisa del fallimento	25.641,72 €
Arrotondato	26.000 €
Valore unitario quota indivisa 1/3	**3,56 €**

ANALISI DEL VALORE DI VENDITA COATTIVA (FORZATA)

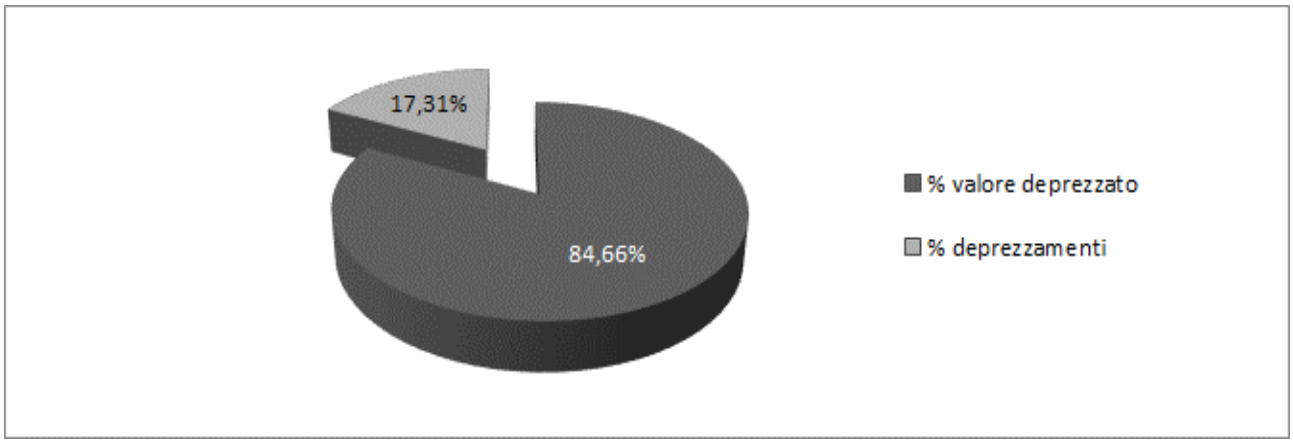
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015		Metodo del confronto		
Valore di mercato del subject per la quota indivisa di 1/3			€ 26.000,00	
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa				
Analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	Mesi
Variazione mercato	0,50%		€ 259,41	24
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%		€ -	32
Mancato reddito	2,00%		€ 214,71	5
Mancato guadagno	1,50%		€ 96,84	3
Rischio assunto per vizi occulti*	15,00%		€ 3.900,00	12
Minor attività marketing	1,50%		€ 390,00	
Altri deprezzamenti				
Due diligence catastale			€ -	
Due diligence edilizia			€ -	
Rimozione superfetazioni			€ -	
			€ -	
		Σ	€ 4.860,95	
Valore vendita forzata		€	21.139,05	
Arrotondato	Quota 1/3	**€**	**21.500,00**	
Ribasso %			**17,31%**	
Superficie commerciale ragguagliata m²			7.310 m²	
Incidenza media €/m²	Quota 1/3		**~3 €/m²**	

*Nella riduzione è compreso anche l'eventuale onere per la cessione dei mappali 187 e 188 (reliquati stradali)

Analisi dei valori assoluti dei deprezzamenti



Analisi dei deprezzamenti in termini percentuali



2. COPIA ATTO DI PROVENIENZA.

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:39:01

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 207566 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:38:10

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.	24151	*Data di presentazione*	*03/11/1981*
Registro particolare n.	17971	*Variata in data*	*18/12/2015*

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

Ufficio di BRESCIA - Trascrizione N. RP 17971 del 1981
Ispezione T 207566/ del 20180907

Pag. 2 - segue

Dott. GIUSEPPE SCALVI
NOTAIO
CHIARI - Via Stazione, 8 / 7
Tel. 711441

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

= B R E S C I A =

- 3 NOV. 1981.

24151
17971

NOTA DI TRASCRIZIONE

[redacted]
residente a Cazzago S.Martino-Cascina Fornaci; - - -

[redacted] e re-
sidente a Capriano del Colle via Marina 38; - - - -

- - - - a favore e contro si domanda

Venga trascritto l'atto autenticato il 8 ottobre 1981 11 2870-97
N.96971/8792 di repertorio Notaio Dr.Giuseppe Scalvi, 22 2870-98
registrato a Chiari il 23.10.1981 N.1569 Mod.IIA Vol.4;

col quale

Le signore [redacted] proprietarie
in parti uguali dell'appezzamento di terreno situato
in comune censuario di CAZZAGO S.MARTINO, distinto a Divisione
partita 12942 del N.C.T.R. come segue: - - - - - S.C.

Fg.20-mapp.27-s.i.2°-Rtt.1.79.20-RD£.940,80-RA£.448

hanno convenuto di sciogliere la comunione fra di loro
esistente e proceduto alla formazione e reciproca as-
segnazione dei seguenti due lotti.- - - - - -

LOTTO I°: [redacted]

Sua interessenza £. 20.000.000.=

A tacitazione le si assegnava:

-a porzione a sera del terreno in Cazzago San Martino
che verrà nel N.C.T.R. di detto comune così identifi-

IMPOSTA	L. 20.000
ADDIZ.	*
T. e SOP.	121 15
CANCELLERIA	450
Bollo e B. Ipot.	6300
ERARIO	L. 26750
EMOLUM.	250
TOTALE	27.000

Ufficio di BRESCIA - Trascrizione N. RP 17971 del 1981
Ispezione T 207566/ del 20180907

Pag. 3 - segue

cato:

Fg.20-mapp.27 (già 27/A-s.2°-Ett.0.89.80-redd.da assegnare

CONFINI:-a monte Eredi [redacted] a mattina il

mapp.27/B (def.156) infradescritto) a mezzodì strada

Bendona; a sera Eredi di [redacted]

Virginio. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

ACCESSO:-a piedi e con veicoli direttamente dalla stra-

d a Bendona in lato di mezzodì. - - - - - - - - - - -

IRRIGAZIONE:-asciutto. - - - - - - - - - - - - - -

VALORE di questo lotto £.20.000.000.=

pari all'ammontare della sua interessenza. - - - - -

LOTTO II°-[redacted]

sua interessenza £.20.000.000.=

a Tacitazione le si assegnava:

la porzione a mattina del terreno in CAZZAGO SAN MAR=

TINO che verrà nel N.C.T.R. di detto comune così

identificata: - - - - - - - - - - - - - - - - -

Fg.20-mapp.156(già 27/B) s.2°-Ett.0.89.40-redd.da assegnar

CONFINI:-a monte Eredi di [redacted] a mattina

Eredi di [redacted]

a mezzodì: strada Bendona; a sera il mapp.27/A sopra-

descritto.

ACCESSO:-a piedi e con veicoli direttamente dalla

strada Bendona in lato di mezzodì. - - - - - - - - -

IRRIGAZIONE:-asciutto. - - - - - - - - - - - - - -

VALORE di questo lotto £.20.000.000.=

Ufficio di BRESCIA - Trascrizione N. RP 17971 del 1981
Ispezione T 207566/ del 20180907

Pag. 4 - segue

pari all'ammontare della sua interessenza. - - - - -

Venivano autorizzate le volture catastali e la trascrizione ipotecaria del trascrivendo atto presso i competenti Uffici con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale. - - - - - - - - - - - - - - - -

Per tutto quanto non trascritto si rimanda al titolo originale sopracitato.

121116

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:32:30

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19555
Registro particolare n. 11173 *Presentazione n.* 304 *del* 12/04/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 28/09/2005 *Numero di repertorio* 16/426
Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO *Codice fiscale* -
CHIARI (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* 08/04/2005 *Successione testamentaria* -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 3 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 20 *Particella* 156 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 8940 centiare

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 07/09/2018 Ora 16:32:30

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018
Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42
Richiedente CLMFNC
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 19555
Registro particolare n. 11173 *Presentazione n.* 304 *del* 12/04/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome
Nato il
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome
Nato il
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 *In qualità di* -
Cognome
Nato il
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome
Nata il
Sesso F *Codice fiscale* GHT VGN 40P42 D058 E
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOGGETTI A FAVORE: N.1,N.2, N.3 FIGLI.-

3. RICERCHE AGENZIE ENTRATE.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Territoriale di Chiari

Chiari,

Gent. Geom. Matteo Negri

geom.matteonegri@gmail.com

Oggetto: Richiesta informazioni su contratti di locazione, comodato e preliminari di compravendita.
Contribuente: _____ ***e soci*** _____ _____ ***- Rif. Esecuzione Immobiliare n. 71/2018.***

Gentile Geom. Negri,

le comunichiamo che i terreni siti nel comune di Cazzago San Martino via Lorentino Trav. II n. 14, e identificati catastalmente al

foglio 20 mappale 156;

foglio 20 mappale 187;

foglio 20 mappale 188;

non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione, comodato e preliminare di compravendita regolarmente registrato.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE REGGENTE (*)
Francesco Serafino
(Firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, (Generoso Biondi)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari – Via G.B. Rota, 27 – 25032 Chiari (BS)
Tel. 030 8354.111 - Fax 030 8354.674 - e-mail: dp.brescia.utchiari@agenziaentrate.it

4. COPIA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
Provincia di Brescia
Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 – e-mail: municipio@comune.cazzago.bs.it
www.comune.cazzago.bs.it

Area Tecnica

Marca da bollo n. 01161805700219

Protocollo 15846 CAT.__VI___CLASSE___3____FASC.__10___ li 18/09/2018

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta di destinazione urbanistica, presentata in data 17.09.2018 prot. 15764 dal Geom. Negri Matteo residente a Cologne in via Castello n.4;

Vista la variante generale al P.G.T. approvata con deliberazione C.C. n.19 del 7/04/2016 pubblicata sul B.U.R.L.– Serie Avvisi e Concorsi n.25 del 22/06/2016;

A T T E S T A

- il mappale n. **156** del foglio n.**20** ricade in zona **"Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico-ambientale"** ed è parzialmente interessato da **fascia di rispetto stradale.**
- i mappali n. **187-188** del foglio n.**20** sono individuati come **strada**.

Si attesta inoltre che i mappali ricadono in zona vincolata, ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n. 42, ex Legge n.1497/39 (vincolo paesaggistico).

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, sui mappali sopracitati non si sono verificati incendi.

Il presente certificato, non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si allega al presente certificato l'estratto delle norme N.T.A. del PGT vigente.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Pierpaola Archini
Documento firmato digitalmente

Articolo 4.22 – Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale le aree scoperte interessate da boschi e colture legnose agrarie (principalmente vigneti), caratterizzanti il paesaggio della Franciacorta, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale, testimoniale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione colturale della Franciacorta delle aree collinari e moreniche anche attraverso l'incentivazione di forme colturali quali le legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti) ed il consolidamento del sistema delle zone boscate. In particolare è incentivata la reintroduzione e/o il consolidamento dei castegneti produttivi.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva, testimoniale e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricola legata alle coltivazioni legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti) e alla coltura dei castagneti produttivi, all'attività agrituristica e alla residenza del conduttore del fondo e di uno o più addetti (quest'ultima ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti e solo se annessa alla struttura agricola produttiva e non configurabile come struttura edilizia autonoma) è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale in proprietà destinata a legnosa agraria, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni), sia superiore a 2 Ha. Tale superficie è da intendersi per il 70% ubicata all'interno degli ambiti agricoli di cui al presente articolo.
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:**
   - **Uf**: 0,01 mc/mq con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda;
   - **H**: pari a 6,00 ml.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici per attrezzature:**
   - **RC**: 1% con un massimo di 500 mq di SC per azienda;
   - **H**: pari a 6,00 ml.

5bis. Nel caso di realizzazione di infrastrutture agricole, dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione e di inserimento ambientale attraverso la messa a dimora di essenze arbustive e/o di alto fusto autoctone disposte a filare o a macchia. Tali soluzioni progettuali dovranno essere esplicitate attraverso adeguata documentazione progettuale da allegare alla richiesta di titolo abilitativo. Il progetto, che dovrà inoltre illustrare ed approfondire attraverso adeguati elaborati tecnici le modalità di inserimento nel contesto di riferimento dei nuovi manufatti, sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

6. E' altresì consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii. anche in deroga ai contenuti del precedente comma 3. Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività produttive sopra riportate, per le attività agrituristiche, per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche") e per l'abitazione principale dell'imprenditore agricolo o per i suoi addetti, non potrà essere superiore al 20% della Slp esistente (nel caso della residenza, delle attività agrituristiche e per le fattorie didattiche) ovvero della SC esistente negli altri casi. Tale ampliamento non potrà mai avere una superficie coperta massima superiore ai 100 mq. L'altezza massima consentita è pari a quella dell'edificio esistente.
7. E' altresì ammessa la realizzazione di locali completamente interrati strettamente funzionali alla conduzione dei fondi coltivati a bosco, castegneti produttivi e legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) qualora siano realizzati entro l'ingombro di manufatti fuori terra senza limitazioni di superfici. La realizzazione di locali completamente interrati esterni alla sagoma degli edifici fuori terra è limitata alla superficie massima di 500 mq e alla dimostrata funzionalità per la conduzione di superfici a legnose agrarie, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni) con superficie superiore a 1 Ha. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie, bosco o castagneto produttivo siano superiori a 3 Ha, il limite di cui sopra si intende elevato a 1.000 mq. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie, bosco o castagneto produttivo siano superiori a 5 Ha, non è posto alcun limite dimensionale se non il rispetto del valore derivante dall'applicazione di un RC pari al 3%, questo ultimo parametro calcolato tenuto conto anche dei locali interrati.
8. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.27.
9. Per il comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato ed il n. **10**, sono ammessi i seguenti interventi:
   - (*corpo est*) ampliamento dell'edificio esistente, verso nord, per una profondità massima ai piani terra e primo di m 16,80 (escluso il porticato) con le modalità di seguito specificate;
   - la realizzazione di porticato e loggiato antistante l'intera facciata in lato sud;
   - l'ampliamento della Slp del piano interrato, in lato nord dell'edificio esistente, entro i limiti di superficie e di altezza di seguito specificati.

   Indicazioni attuative:

   nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse dall'allegato 1 alle presenti norme, relativamente al corpo est dell'edificio esistente:

- l'ampliamento dovrà essere realizzato, in contiguità con il corpo ovest esistente, con la testata in lato est allineata a quella esistente dell'edificio principale (escluso il corpo accessorio);
  il lato nord parallelo al lato sud esistente (dello stesso corpo est) e posto alla distanza massima di m 16,80 dal medesimo lato sud;
  sopraelevazione del corpo accessorio in lato est, fino alla quota dell'edificio principale adiacente esistente;
- la copertura dovrà essere a doppia falda, come quella esistente, con imposta massima all'appoggio sulle murature in lati sud e nord pari a quella esistente in lato sud dello stesso corpo est;
- è consentita la realizzazione di locale interrato a nord dell'ampliamento dello stesso corpo est, con riporto sulla copertura di idoneo strato di terreno vegetale;
- è consentita la formazione di porticato antistante l'intera facciata in lato sud, con la copertura allineata alla falda in lato sud del tetto esistente dello stesso corpo est;
  l'eventuale suddivisione orizzontale dello spazio a doppia altezza del porticato, mediante l'inserimento di un solaio, finalizzato alla formazione di loggiato;
  le stesse profondità, sezioni dei pilastri e misure di campate del porticato del corpo ovest.

Non è ammessa la formazione di portici e logge, anche rientranti rispetto al filo esterno delle murature, sui lati est e nord del corpo est, con eventuale inserimento di apertura sul fianco ovest dello stesso corpo di edificio, in forma di semplice porta.

Parametri urbanistici e edilizi:

Sf = mq 9.900;
Sc = ampliamento edificio esistente max mq 142; ampliamento porticato esistente max mq 113;
Slp = ampliamento corpo est edificio esistente
incremento max totale m2 503 di cui ai piani
interrato adiacente, a nord, all'ampliamento fuori terra max mq 132;
terra max mq 142;
primo max mq 229 (mq 215 per ampliamento a nord dell'edificio esistente e mq 14 per ampliamento a est, soprastante il corpo accessorio esistente);
Superficie ampliamento del porticato mq 113,
Superficie loggiato mq 113;
N piani = max 2 (più il piano interrato dell'ampliamento del corpo est dell'edificio esistente)
H max = pari all'altezza massima esistente;
H interna interrato adiacente a nord all'ampliamento = max m 3,50
P = parcheggi 100% della Sv per l'attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
70% della Slp per l'attività ricettiva.
Np = 1/m2 30 di superficie a parcheggio

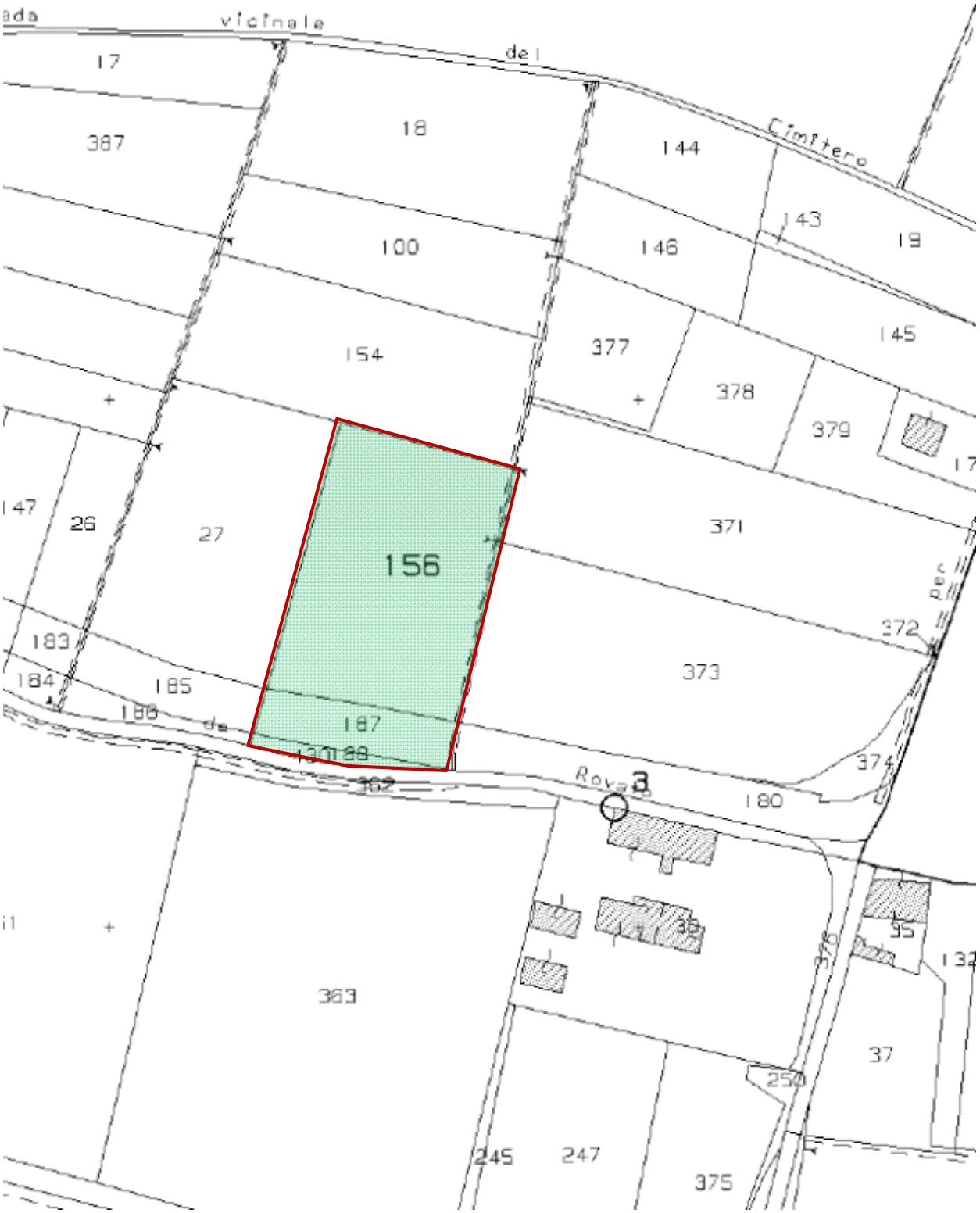
Norme particolari:

l'attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, a seguito dell'ampliamento ammesso, è consentita fino a mq 300 di Superficie di vendita (Sv) complessiva (esistente più ampliamento);
oltre all'attività di somministrazione di alimenti e/o bevande è ammessa la destinazione ad attività ricettive per una Superficie lorda di pavimento (Slp) fino a mq 400;
per i nuovi tracciati veicolari e in caso di sistemazione di quelli esistenti, i sottofondi relativi dovranno essere semi-permeabili (strade bianche, in terra-cemento);
è obbligatoria la formazione di viale alberato su ambo i lati lungo l'intero tracciato stradale che da via Sala sale all'edificio;
per l'inserimento delle superfici a parcheggio dovrà essere attentamente valutata la compatibilità paesistico ambientale con lo stato dei luoghi, adottando soluzioni che non comportino alterazioni dell'assetto morfologico dei terreni interessati, attraverso eventuali minime sistemazioni del terreno, comunque di modesta entità e limitate allo stretto necessario, definendo collocazioni non impattanti, suddividendo e arbustivo;
le superfici a parcheggio devono essere permeabili all'acqua piovana e vanno sistemate a verde o con soluzioni e materiali che ne permettano l'inerbimento; le aree a parcheggio vanno alberate nelle quantità prescritte, lungo l'intero perimetro e al loro interno, inoltre vanno delimitate lungo i bordi con siepi idonee ad occultare i veicoli alla vista dall'esterno;
per le alberature del viale di accesso e dell'area a parcheggio e per le siepi vanno impiegate solo specie di tipo autoctono, per le quali si fa riferimento alla normativa regionale in materia (D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740).

Criteri e modalità di intervento: piano attuativo di iniziativa privata o permesso di costruire convenzionato (che preveda la dotazione delle stesse aree per standard prescritte per il piano attuativo).

5. ESTRATTO MAPPA CATASTALE.

ESTRATTO DEL FOGLIO 20 _ COMUNE DI CAZZZAGO SAN MARTINO



6. VISURA STORICA PER IMMOBILE.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 15.08.37 Segue
Visura n.: T175527 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Dati della richiesta	**Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	**Foglio: 20 Particella: 156**

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/3
2		(1) Proprieta' per 1/3
3		(1) Proprieta' per 1/3

Situazione dell'Immobile dal 20/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	20	156		-	SEMINATIVO 2	73 10		Euro 58,52	Euro 60,10	FRAZIONAMENTO del 04/02/1988 protocollo n. BS0264520 in atti dal 20/11/2013 (n. 289.1/1988)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio variato di superficie costituisce i mappali 187,188.						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 187 - foglio 20 particella 188

Situazione dell'Immobile dal 30/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	20	156		-	SEMINATIVO 2	89 40		Euro 71,57 L. 138.570	Euro 73,87 L. 143.040	FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 05/10/1995 (n. 2820.900/1981)
Notifica						Partita	12942			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 27

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 15.08.37 Segue
Visura n.: T175527 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Situazione degli intestati dal 08/04/2005

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2005 protocollo n. BS0361581 in atti dal 23/11/2005 Registrazione: AP Sede: BRESCIA Volume: 426 n. 16 del 28/09/2005 SUCC. PER LA MORTE DI GIUTTI VIRGINIA (n. 21645.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 08/10/1981

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 08/10/1981 Voltura in atti dal 05/10/1995 Repertorio n.: 95071 Rogante: SCALVI GIUSEPPE Sede: CHIARI Registrazione: UR Sede: CHIARI n. 1569 del 25/10/1981 (n. 12560.2/1981)		

Situazione degli intestati dal 30/07/1981

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
2			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 05/10/1995 Registrazione: (n. 2820.900/1981)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	20	27		-	SEMINATIVO 2	1 79 20		L. 277.760	L. 286.720	Impianto meccanografico del 01/01/1973
Notifica						Partita	11229			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/02/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
2			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1972 in atti dal 19/06/1974 Registrazione: UR Sede: CHIARI Volume: 68 n. 34 del 19/06/1972 (n. 6075		

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Data: 07/09/2018 - Ora: 15.08.37 Fine
Visura n.: T175527 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/3 fino al 18/02/1972
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/02/1972
3			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/02/1972
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1973		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Data: 07/09/2018 - Ora: 17.39.32 Segue
Visura n.: T229754 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	**Foglio: 20 Particella: 187**

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/3
2		(1) Proprieta' per 1/3
3		(1) Proprieta' per 1/3

Situazione dell'Immobile dal 20/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						Ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	20	187		-	SEMINATIVO 2	15 40		Euro 10,75	Euro 11,07	**FRAZIONAMENTO del 04/02/1988 protocollo n. BS0264520 in atti dal 20/11/2013 (n. 289.1/1988)**
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio: deriva dal mappale 156						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- **foglio 20 particella 156 - foglio 20 particella 188**

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 04/02/1988 protocollo n. BS0264520 in atti dal 20/11/2013 Registrazione: (n. 289.1/1988)		

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 17.39.32 Segue
Visura n.: T229754 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	20	156		-	SEMINATIVO 2	89 40		Euro 71,57 L. 138.570	Euro 73,87 L. 143.040	FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 05/10/1995 (n. 2820.900/1981)
Notifica						Partita	12942			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 27

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2005 protocollo n. BS0361581 in atti dal 22/11/2005 Registrazione: AP Sede: BRESCIA Volume: 426 n. 16 del 28/09/2005 SUCC. PER LA MORTE DI GHITTI VIRGINIA (n. 21645.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 08/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 08/10/1981 Voltura in atti dal 05/10/1995 Repertorio n.: 96071 Rogante: SCALVI GIUSEPPE Sede: CHIARI Registrazione: UR Sede: CHIARI n.: 1569 del 23/10/1981 (n. 12680.2/1981)		

Situazione degli intestati dal 30/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
2			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 05/10/1995 Registrazione: (n. 2820.900/1981)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	20	27		-	SEMINATIVO 2	1 79 20		L. 277.760	L. 286.720	Impianto meccanografico del 01/01/1973

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 17.39.32 Fine
Visura n.: T229754 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Notifica		Partita	11229		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/02/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
2			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1972 in atti dal 19/06/1974 Registrazione: UR Sede: CHIARI Volume: 68 n. 34 del 19/06/1972 (n. 6075		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/3 fino al 18/02/1972
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/02/1972
3			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/02/1972
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1973		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 17.39.57 Segue
Visura n.: T229925 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Dati della richiesta	**Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	**Foglio: 20 Particella: 188**

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/3
2		(1) Proprieta' per 1/3
3		(1) Proprieta' per 1/3

Situazione dell'Immobile dal 20/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	20	188		-	SEMINATIVO 2	02 90		Euro 2,32	Euro 2,40	FRAZIONAMENTO del 04/02/1988 protocollo n. BS0264520 in atti dal 20/11/2013 (n. 289.1/1988)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio deriva dal mappale 156						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 156 - foglio 20 particella 187

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 04/02/1988 protocollo n. BS0264520 in atti dal 20/11/2013 Registrazione: (n. 289.1/1988)		

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 17.39.57 Segue
Visura n.: T229925 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale / Agrario	
1	20	156		-	SEMINATIVO 2	89 40		Euro 71,57 L. 138.570 / Euro 73,87 L. 143.040	FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 05/10/1995 (n. 2820.900/1981)
Notifica						Partita	12942		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 27

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/2005 protocollo n. BS0361581 in atti dal 22/11/2005 Registrazione: AP Sede: BRESCIA Volume: 426 n: 16 del 28/09/2005 SUCC. PER LA MORTE DI GHITTI VIRGINIA (n. 21645.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 08/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 08/10/1981 Voltura in atti dal 05/10/1995 Repertorio n.: 95071 Rogante: SCALVI GIUSEPPE Sede: CHIARI Registrazione: UR Sede: CHIARI n: 1569 del 23/10/1981 (n. 12660.2/1981)		

Situazione degli intestati dal 30/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
2			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 30/07/1981 in atti dal 05/10/1995 Registrazione: (n. 2820.900/1981)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale / Agrario	
1	20	27		-	SEMINATIVO 2	1 79 20		L. 277.760 / L. 286.720	Impianto meccanografico del 01/01/1973

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/09/2018 - Ora: 17.39.57 Fine
Visura n.: T229925 Pag. 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2018

Notifica		Partita	11229		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/02/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
2			Comproprietario per 1/2 fino al 08/10/1981
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1972 in atti dal 19/06/1974 Registrazione: UR Sede: CHIARI Volume: 68 n: 34 del 19/06/1972 (n. 6073)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

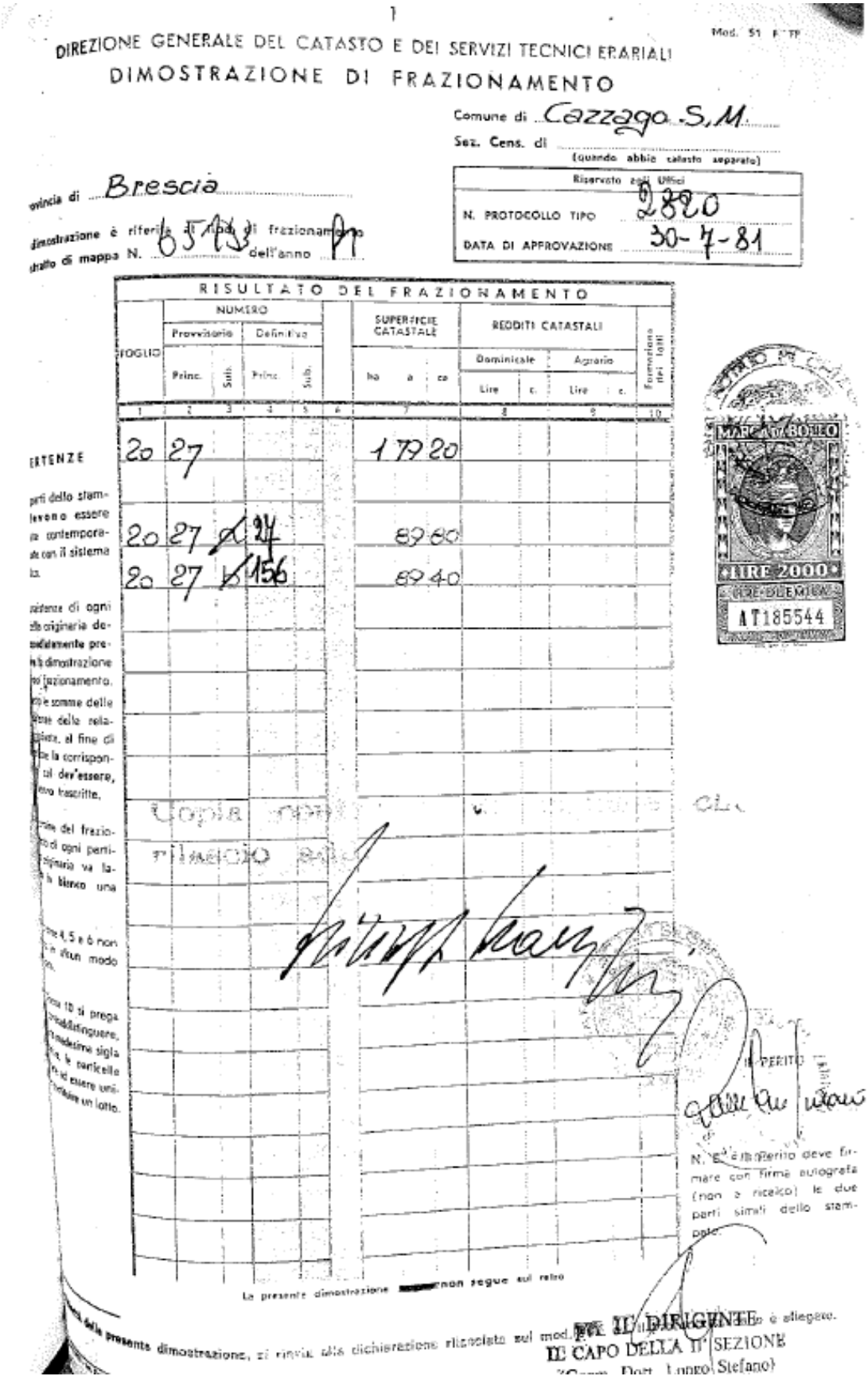
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/3 fino al 18/02/1972
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/02/1972
3			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/02/1972
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1973		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

7. FRAZIONAMENTI TERRENI



1

Mod. 51 F TP

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di Cazzago S.M.

Sez. Cens. di

(quando abbia catasto separato)

Provincia di Brescia

Dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento

Stralcio di mappa N. 0545 dell'anno 81

Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO 2820

DATA DI APPROVAZIONE 30-7-81

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

FOGLIO	NUMERO Provvisorio Princ.	NUMERO Provvisorio Sub.	NUMERO Definitivo Princ.	NUMERO Definitivo Sub.	SUPERFICIE CATASTALE ha	a	ca	REDDITI CATASTALI Dominicale Lire	c.	Agrario Lire	c.	Formazione dei lotti
1	2	3	4	5	6		7	8		9		10
20	27				1	79	20					
20	27		24			89	80					
20	27		156			89	40					

MARCA DA BOLLO LIRE 2000 AT185544

ERTENZE

parti dello stam- levano essere te contempora- te con il sistema to.

sistenze di ogni lla originaria de- ndalmente pre- la dimostrazione lo frazionamento. o le somme delle ture della rela- ziata, al fine di re la corrispon- tal dev'essere, tro iscritte.

ione del frazio- o di ogni parti- ginaria va la- a bianco una

ne 4, 5 e 6 non n alcun modo

ma 10 si prega rendistinguere, medesime sigla re, la particella ri di essere uni- includere un lotto.

Copia rilasciata

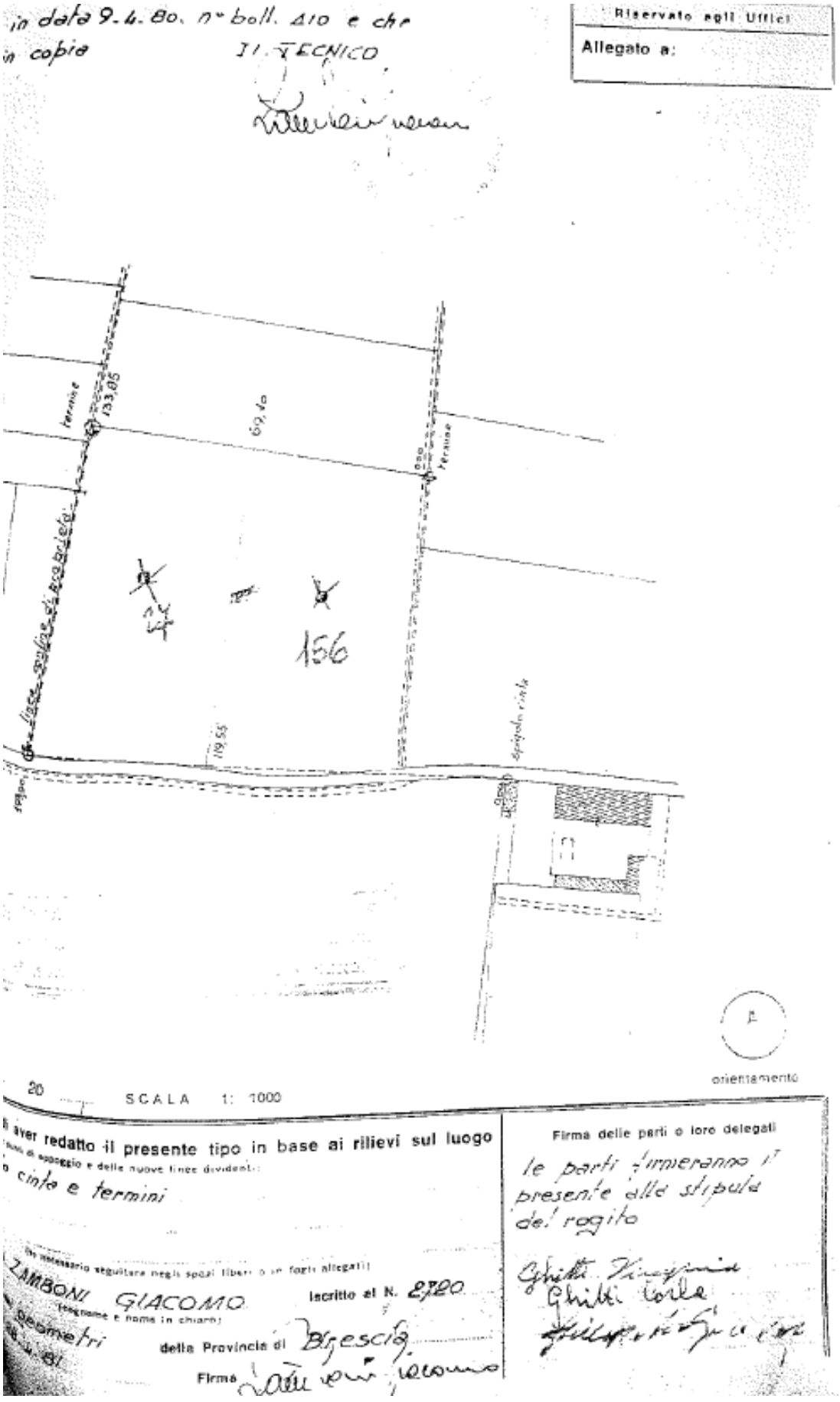
IL PERITO

N.B. Il perito deve firmare con firma autografa (non a ricalco) le due parti simili dello stampato.

La presente dimostrazione non segue sul retro

Per la presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. [illegible] e allegata.

IL DIRIGENTE
IL CAPO DELLA II SEZIONE
Dott. Luigi Stefano


in data 9.4.80. n° boll. 410 e che
in copia
IL TECNICO
Riservato agli Uffici
Allegato a:
termine
133,85
60,40
termine
156
119,55
orientamento
20
SCALA 1: 1000
aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
cinte e termini
ZAMBONI GIACOMO
(cognome e nome in chiaro)
Geometri
della Provincia di Brescia
iscritto al N. 2720
Firma
Firma delle parti o loro delegati
le parti firmeranno il presente alla stipula del rogito

8. ISPEZIONI IPOTECARIE e GRAVAMI

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio Provinciale – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Aggiornata al 14.09.2018

Visura ipotecaria ventennale relativamente a beni immobili siti in Comune di **CAZZAGO SAN MARTINO** così censiti:
- Catasto Terreni Fg. 20, mappali:
156 di Ha 0.73.10
187 di Ha 0.13.40
188 di Ha 0.02.90
Ai fini catastali si rileva quanto segue:
Trattasi di terreni originati dal frazionamento del 04.02.1988 n. 289.1/1988 con il quale è stato frazionato il mappale 156 di Ha 0.89.40 (ex 27/b)
Limitatamente alle quota attualmente in ditta a:
OMISSIS
Nato a Brescia il 12.07.1964
Codice Fiscale MNL FDN 64L12 B157I
Quota 1/3 proprietà

Anteriormente al ventennio il mappale 156 di Ha 0.89.40 del foglio 20 N.C.T.R. di Cazzago San Martino era di proprietà di:
Omissis
Nata a Corte Franca il 02.09.1940
Rep. Trasc. 2870/97 - Rep. Iscr. negativo
Quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:
Trascrizione 24151/17971 del 03.11.1981
Scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Scalvi in data 08.10.1981 Rep. 96971/8792, registrata a Chiari il 23.10.1981 al n. 1569 Mod. 2/A, divisione fra Omissis e Omissis (nata a Borgonato il 04.08.1944), con la quale le citate sorelle Omissis convenivano di sciogliere la comunione fra le stesse esistente a seguito della successione di Omissis, apertasi in data 29.02.1944, e riguardante il terreno ubicato in Comune di Cazzago San Martino censito nel N.C.T.R. al foglio 20 con il mappale 27 di Ha 1.79.20, al quale viene attribuito il valore di Lire 40.000.000.=

Assegnata a Omissis, a tacitazione, la porzione di mattina del citato terreno, identificata nel N.C.T.R. al foglio 20 con il mappale:
156 di Ha 0.89.40 (ex 27/b)
Valore Lire 20.000.000.= pari alla spettanza
Bene immobile dichiarato libero.

Trascrizione 19555/11173 del 12.04.2006
Certificato di denunciata **successione** in morte di Omissis, che era nata a Corte Franca il 02.09.1940, deceduta in data 08.04.2005; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di

Chiari il 28.09.2005 e registrata al n. 16 Vol. 426, devoluta per legge a favore dei tre figli in parti uguali:
Omissis
Nato a Brescia il 23.12.1961
Omissis
Nato a Brescia il 12.07.1964
Omissis
Nato a Rovato il 10.01.1966
Nella denuncia è compresa la piena proprietà del terreno sito in Comune di Cazzago San Martino, spettante alla de cujus per l'intero, censito nel Catasto Terreni al foglio 20 con il mappale:
156 di Ha 0.89.40

L'immobile oggetto di relazione risulta intestato al signor Omissis per la quota di 1/3 proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

Iscrizione 10321/1737 del 10.03.2009
Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 2424/2008 del 14.04.2008,
Ipoteca Giudiziale
A favore:
Codice fiscale 01854970173
A carico: Omissis
Somma Capitale: € 15.965,42.=
Somma Iscritta: € 25.000,00.=
Grava la quota di 1/3 proprietà del mappale 156 di superficie non indicata foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino

Trascrizione 23102/14136 del 01.06.2011
Tribunale di Brescia - Cron. 7339 del 18.05.2011
Verbale di pignoramento immobili
A favore:
A carico: Omissis
Grava la quota di 1/3 proprietà del mappale 156 di Ha 0.89.40, foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino.

Trascrizione 5377/3336 del 16.02.2016
Tribunale di Brescia – Rep. 84/2015 del 15.09.2015
Domanda giudiziale – divisione giudiziale
A favore: Omissis
A carico: Omissis
Omissis
Omissis
Relativa, fra l'altro, al mappale 156 di Ha 0.89.40, foglio 20 del Catasto Terreni di Cazzago San Martino.

Trascrizione 41024/26335 del 24/09/2018
Tribunale di Brescia – Rep. 1410/2018
Sentenza dichiarativa di fallimento
A favore: Massa dei creditori
A carico: Omissis
Grava tutti gli immobili in Cazzago S. Martino oggetto della presente relazione.
Quota 1/3

Visura ipotecaria relativamente al nominativo:

Elenco formalità:

Trascrizioni a favore:
1844 del 21.01.2009 compravendita
Trascrizioni contro:
15220 del 28.06.2010 compravendita

Iscrizioni:
10095 del 21.10.2009 ipoteca legale cancellata
7762 del 16.07.2010 ipoteca legale cancellata

Annotazioni:
3603 del 14.05.2010 cancellazione totale (Iscr. 10095/2009)
7010 del 24.09.2010 cancellazione totale (Iscr. 7762/2010)

Riepilogo proprietà
Il nominativo in esame non risulta proprietario per aver venduto tutti i beni dei quali era intestatario con scrittura privata autenticata dal notaio Paola Esposito di Manerbio in data 15.06.2010 Rep. 39913/13969, trascritta a Brescia il 28.06.2010 ai n.ri 26644/15220, relativa ad immobili ubicati in Comune di Brescia, Viale Sant'Eufemia n.58, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/192 con i mappali 155/13 e 155/56.

GRAVAMI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 07/09/2018 Ora 16:32:30

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018
Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42
Richiedente CLMFNC
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10321
Registro particolare n. 1737 *Presentazione n.* 146 *del* 10/03/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 14/04/2008
Numero di repertorio 2424/2008
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Codice fiscale 80052730175
Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 15.965,42 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
Interessi € 1.534,58 *Spese* € 4.500,00 *Totale* € 25.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVVOCATO PIETRO MAFFONGELLI
Indirizzo VIA TOSIO N. 28 BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 20 *Particella* 156 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:32:30

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10321

Registro particolare n. 1737 *Presentazione n.* 146 *del* 10/03/2009

Sede PRALBOINO (BS)

Codice fiscale 01854970173 *Domicilio ipotecario eletto* -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n.

Cognom

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:32:31

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23102
Registro particolare n. 14136 *Presentazione n.* 165 *del* 01/06/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 18/05/2011 *Numero di repertorio* 7339
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA *Codice fiscale* 80052730175
Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. FEDERICA MAINARDI
Indirizzo VIA BULLONI 12 BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 20 *Particella* 156 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 89 are 40 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:32:31

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23102

Registro particolare n. 14136 *Presentazione n.* 165 *del* 01/06/2011

Sede BRESCIA (BS)

Codice fiscale 03111570176

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n.

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3 *In regime di* BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:32:31

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5377
Registro particolare n. 3336 *Presentazione n.* 84 *del* 16/02/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE
Data 15/09/2015 *Numero di repertorio* 84/2015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA *Codice fiscale* 80052730175
Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C
Richiedente FALLIMENTO
Indirizzo CAZZAGO SAN MARTINO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT *Foglio* 25 *Particella* 250 *Subalterno* 24
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 7,5 vani
Indirizzo VIA BARCO *N. civico* -

Immobile n. 2
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT *Foglio* 25 *Particella* 250 *Subalterno* 25
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 29 metri quadri

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 07/09/2018 Ora 16:32:31

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018
Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42
Richiedente CLMFNC
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5377
Registro particolare n. 3336 *Presentazione n.* 84 *del* 16/02/2016

Indirizzo VIA BARCO *N. civico* -
Immobile n. 3
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT *Foglio* 25 *Particella* 250 *Subalterno* 26
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 44 metri quadri
Indirizzo VIA BARCO *N. civico* -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 20 *Particella* 156 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 89 are 40 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome
Nato il
Sesso M
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/2
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 2/3

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome
Nata il
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome
Nato il
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/09/2018 Ora 16:32:31

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T 205137 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 16:31:42

Richiedente CLMFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5377

Registro particolare n. 3336 *Presentazione n.* 84 *del* 16/02/2016

Soggetto n. 3

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL CURATORE DOTT. , IN NOME DEL FALLIMENTO DI TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUALE CON CODICE FISCALE CON SEDE IN CAZZAGO SAN MARTINO, CHIEDE DI DISPORRE AI SENSI DEGLI ARTT. 713-1111 C.C. LA DIVISIONE DELLA COMUNIONE IN ESSERE TRA LE PARTI, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI DESCRITTI, ASSEGNANDO AI CONDIVIDENTI LE QUOTE LORO SPETTANTI IN CONFORMITA' AI RISPETTIVI DIRITTI, PREVIA, SE DEL CASO, LA VENDITA DEI BENI QUALORA GLI STESSI NON SIANO COMODAMENTE FRAZIONABILI O DIVISIBILI. IL MAPPALE 156 DEL FG. 20, CON FRAZINAMENTO DEL 04.02.1988 N. 289.1/1988 IN ATTI DAL 20.11.2013 (PROT. BS0264520), VIENE FRAZIONATO E GENERATI I NUOVI MAPPALI 156-187-188 DEL FG. 20.-

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/09/2018 Ora 14:14:30

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 205963 del 27/09/2018

Inizio ispezione 27/09/2018 14:13:54

Richiedente NGRMTT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41024

Registro particolare n. 26335 *Presentazione n.* 109 *del* 24/09/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/03/2018 *Numero di repertorio* 1410/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA *Codice fiscale* 80052730175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo VIA LORENTINO TRAV. II, 14 - CAZZAGO SAN MARTINO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)

Catasto TERRENI

Foglio 20 *Particella* 156 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 73 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)

Catasto TERRENI

Foglio 20 *Particella* 187 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 13 are 40 centiare

Immobile n. 3

Comune C408 - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/09/2018 Ora 14:14:30

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 205963 del 27/09/2018

Inizio ispezione 27/09/2018 14:13:54

Richiedente NGRMTT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41024

Registro particolare n. 26335 *Presentazione n.* 109 *del* 24/09/2018

Catasto	TERRENI				
Foglio	20	*Particella*	188	*Subalterno*	-
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	2 are 90 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare