

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 211/2019

Giudice delegato:

Dr. Davide Foppa Vicentini

Anagrafica

Creditore procedente:

COOPERATIVA EDILIZIA IL MATTONI ROSSO IN L.C.A.
Borghetto Santo Spirito (SV)
CF 00945110096

Rappresentato dall'Avvocato

Aw. Stefano Mazzuoli
Con Studio in Via del Progresso 7 – Castiglione del Lago
(PG)
Tel + 39 075 9652017

Esecutati:

Esperto incaricato

Ing. Francesca Ferrari
Via Cesare Lombroso, 42 - Brescia
C.F. FRRFNC72R63B157Y - P.IVA 03547220172
Tel +39 030 2403130 - PEC: francesca.ferrari@ingpec.eu
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al
nr. 3188

Timbro e firma





Nomina dell'esperto	10/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/05/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	03/11/2023



Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc



- Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa all'esecuzione in oggetto si è accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare è stata depositata certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Dr. Luigi Napolitano di Foligno, completo dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- Si è acquisita copia del titolo di acquisto del bene pignorato.
- Nel fascicolo del procedimento è depositato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata è sposata in regime di separazione dei beni.



Identificazione dei beni

Descrizione sintetica:

- Immobile in Comune di Bovegno, Località Costa n.71

Identificazione catastale:

Sez. NCT, Fg. 23, mapp 195, cat. A/2, vani 4, classe 2, 10,5 vani, RC 390,44 € (già foglio 44, particella 4242, subalterno 3 ORA SOPPRESSO).

Quota di proprietà: 1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Divisibilità del Lotto:

Si considera il lotto non divisibile per facilitare la commerciabilità dello stesso.

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà **43'200,00€**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà **33'560,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di un vecchio fabbricato completamente degradato e abbandonato, ridotto a condizione di rudere, situato in zona boschiva, difficilmente accessibile.

Considerata l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche si ritiene che il fabbricato abbia grado di appetibilità scarso per acquirenti privati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 17

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 19

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina ____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina ____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 16

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina ____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina ____



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento generale dell'immobile	6
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale	18
4.3	Verifica della titolarità	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	21
7.	Analisi estimativa.....	22
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	25
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	26
11.	Bibliografia.....	27



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Il 10/05/2023 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr. Davide Foppa Vicentini ha incaricato la sottoscritta Ing. Francesca Ferrari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3188, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati all'esecutata [REDACTED].
- Il 07/09/2023 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile situato in Comune di Bovegno.



2. Inquadramento generale dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune BOVEGNO

Frazione -

Località Costa

Quartiere -

Via

Civico n.71

Zona: boschiva

Mappa geografica (fonte: Google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.

Tipologia immobiliare: immobile edificato nel 2004-2007, in buono stato di manutenzione.

Tipologia edilizia dei fabbricati: condominio commerciale, direzionale e residenziale.

Tipologia edilizia unità immobiliari: appartamento al piano primo, posto auto al piano interrato, inseriti in edificio condominiale.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- strutture in elevazione: muratura portante in pietra e porzioni in laterizio
- solai: una porzione di solaio del secondo piano interrato è a travetti in legno ed assito, una porzione è a botte intonacate. Le restanti solette originariamente in legno sono crollate.
- copertura: copertura è crollata completamente, si presume fosse anch'essa in legno.
- murature perimetrali: muratura portante in pietra.
- coibentazioni/isolamento: assente
- divisori tra i locali: il divisorio tra le due cantine al secondo piano interrato è un muro in pietra; i divisori dei piani superiori sono crollati con gli impalcati su cui poggiavano.
- infissi esterni: dove presenti sono in legno e vetro singolo
- infissi interni: assenti a causa del crollo degli interni
- pavimenti: assenti a causa del crollo degli interni
- rivestimenti bagno/cucina: assenti a causa del crollo degli interni
- impianto di riscaldamento: assenti a causa del crollo degli interni
- impianto di raffrescamento: assenti a causa del crollo degli interni
- impianto sanitario: assenti a causa del crollo degli interni
- impianto a gas: assente
- impianto elettrico: assente
- allaccio fognatura: assente
- finiture interne: assenti a causa del crollo degli interni

Dimensione: si veda descrizione del subalterno

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente: privato
- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: investimento
- Intermediari: agenzie immobiliari



Forma di mercato: concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: contrazione



Confini



- X Nord: mappale 196
- X Sud: mappale 261
- X Est: mappale 196
- X Ovest: mappale 196



Consistenza



X Rilievo

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo

X Desunto graficamente da:

Interno ed esterno

X Solo esterno PARZIALMENTE

Collaboratore: -
07/09/2023

X Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



E' stato verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione



X SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Immobile in Comune di Bovegno

distinto al NCT Comune di BOVEGNO Sez. NCT, Fg. 23, mapp 195. (già foglio 44, particella 4242, subalterno 3 SOPPRESSA).

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Bovegno fuori dal perimetro del centro abitato, nella zona ad est della strada provinciale 345, sotto la frazione Ludizzo; l'immobile è ubicato all'interno del bosco.

E' possibile accedere mediante due percorsi:

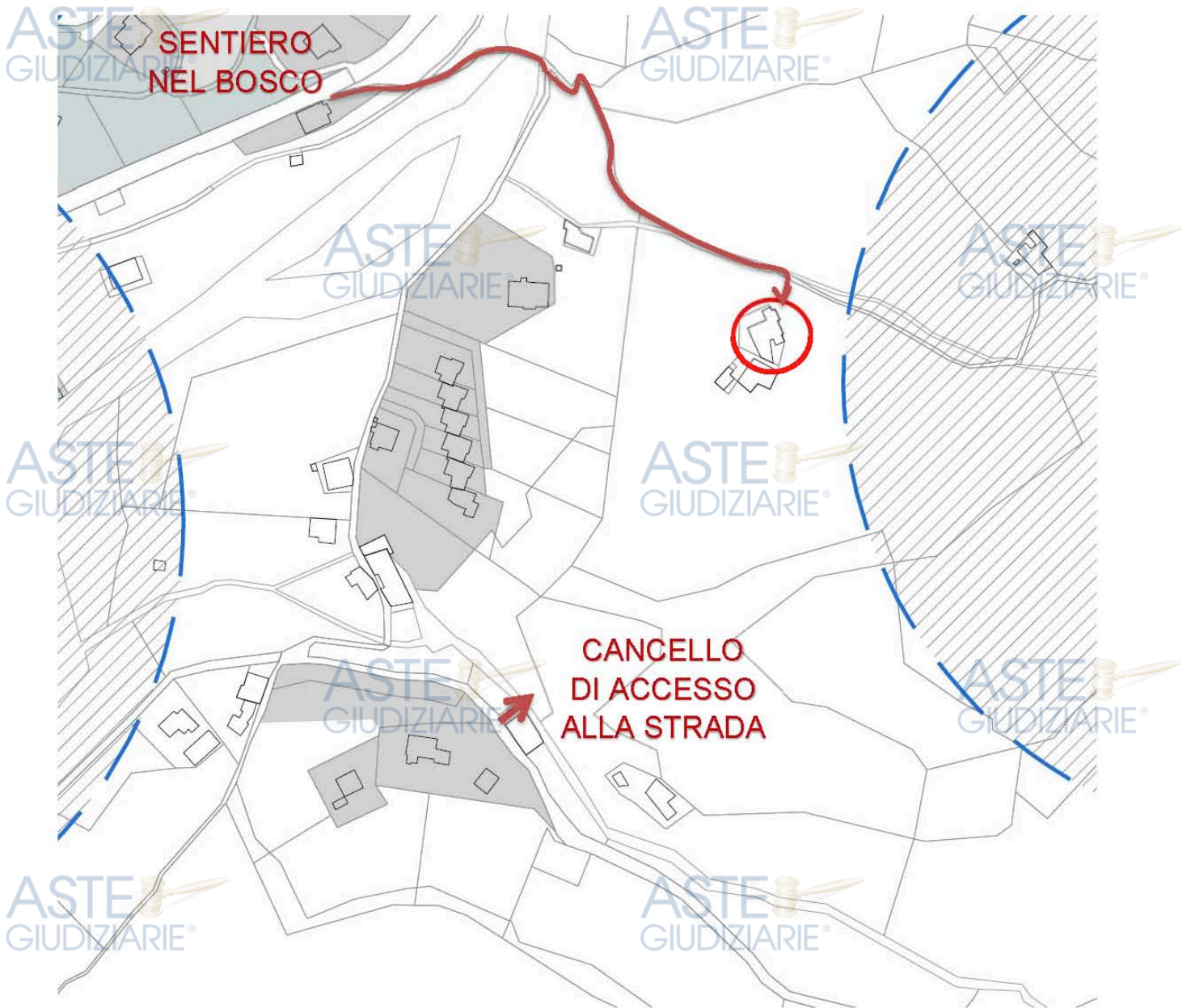
- una strada privata chiusa da un cancello con lucchetto che si dirama da via Forno Brolo (a cui non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo). Si sottolinea che non è stato possibile reperire nessuna informazione in merito alla proprietà di questa strada, che non risulta segnato in mappa e non viene citata nell'atto notarile di provenienza.
- un sentiero nel bosco che inizia sul lato destro della strada provinciale, circa 500 mt dopo il cimitero comunale, e un ultimo tratto di bosco fino a raggiungere il retro dell'immobile.

L'immobile è un grande edificio abbandonato che sorge lungo il pendio della montagna, originariamente era costituito da due piani seminterrati, con prospetto libero a valle e muro contro terra verso monte, e due piani fuori terra.

Attualmente sono crollati la copertura, gli impalcati del piano primo, del piano terra e porzioni di muri perimetrali, pertanto attualmente è possibile accedere solamente al secondo piano semi-interrato, suddiviso in un portico con colonne e archi in pietra e solaio ligneo e due cantine con volte a botte. Tutto il resto dell'edificio non è accessibile perché all'interno dei muri perimetrali in pietra sono crollate tutte le strutture orizzontali e le partizioni interne dell'edificio.

Non è stato dunque possibile eseguire un rilievo del fabbricato, ma si sono rilevate misure a campione del secondo piano interrato.

L'EDIFICIO E' COMPLETAMENTE INAGIBILE.



Calcolo slp (ai sensi di dell'art. 3 delle N.T.A.)

(superfici desunte da elaborati catastali)

Secondo piano interrato	hm > 2,50m	65,62mq
Primo piano interrato	hm > 2,50m	156,77mq
Piano terra		146,38mq
Piano primo	hm > 2,50m	<u>143,42mq</u>
TOTALE		512,19mq

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

L'ufficio Tecnico del Comune di Bovegno, con mail del 12/10/2023 comunica che presso l'archivio non è presente alcuna pratica.

Pertanto, senza la disponibilità del titolo abilitativo, lo stato autorizzativo del bene è rappresentato dalla planimetria catastale.

- Indicare la documentazione visionata:
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Bovegno
- Data verifica urbanistica: settembre 2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente – A1 Area agricola produttiva (Norme tecniche di Attuazione art. 44 Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato, pascolo e bosco).

Classe di sensibilità paesistica 4 - sensibilità elevata

Nella parte non crollata del fabbricato, al piano seminterrato, sono presenti elementi architettonici originari come definiti all'art. 26 delle NTA, quali:

- murature portanti in pietra,
- archi in mattoni e/o pietra,
- volte in mattoni e/o pietra.

Il fabbricato ricade nell'ambito di applicazione dell'articolo 47 delle Norme tecniche di Attuazione ed è classificato al punto 1) *edifici esistenti legalmente edificati o assentiti, classificati con regolare accatastamento antecedente la data di adozione del P.G.T. come di categoria "A", ovvero con destinazione d'uso residenziale:*

ART. 47 - EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO SITI IN ZONA AGRICOLA E IN ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

La presente norma è riferita agli **edifici esistenti con SLP non inferiore a mq 20,00**, posti in Aree "A" o in Aree di salvaguardia paesaggistica ed ambientale "AS", come definite agli art.li 44 e 45 delle presenti N.T.A, che alla data di adozione del presente PGT, non siano adibiti ad uso agricolo o che, in virtù di dismissione di attività agricola potrebbero in futuro non più esserlo.

Sono da identificare come **"edifici esistenti"** ricompresi nelle Aree di cui al comma precedente:

- 1) quelli legalmente edificati o assentiti, classificati con regolare accatastamento antecedente la data di adozione del P.G.T. come di categoria "A", ovvero con destinazione d'uso residenziale;**
- 2) quelli legalmente edificati o assentiti, classificati con regolare accatastamento antecedente la data di adozione del P.G.T. come di categoria diversa dalla "A", ovvero con destinazione differente da quella residenziale.**
- 3) i ruderi di edifici che, pur non risultando accatastati alla data di adozione del presente PGT, risultano identificati sulle mappe catastali dell'NCTR antecedenti all'anno 1967.**

Sono ammesse le seguenti Destinazioni d'uso:

- 1 - Residenziale**
- 3 - Commerciale (solo se esistente alla data di adozione del PGT)**
- 6 - Terziaria**
- 7 - Ricettiva - alberghiera**
- 8 - Attività private di servizio sociale**
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**
- 12 - Attività agricola (nel rispetto delle norme specifiche di cui ai precedenti articoli 44 e 45)**
- 13 - Residenza agricola**

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia (esclusi i casi di edifici rurali con caratteri originari o di edifici di cui ai precedenti art.li 27 e 28)**
- **Nuova costruzione nei limiti disposti dal successivo punto 3).**

Gli interventi sugli edifici vanno eseguiti secondo le modalità di cui ai precedenti art.li 30, 31, 32.

3) Per ciascun edificio o porzione di edificio che abbia le caratteristiche di cui al precedente punto 1) è consentito un incremento di SLP proporzionale alla SLP esistente, come rilevabile alla data di adozione del PGT, secondo le percentuali dettate dalla seguente tabella:

SLP Esistente dell'edificio Incremento massimo SLP

Da 20 mq a 60 mq 50%

Da 61 mq a 100 mq 40%

Da 101 mq a 140 mq 30%

Da 141 mq a 180 mq 20%

Da 181 mq a 220 mq 10%

Oltre i 220 mq 5%

La possibilità di incrementare la SLP esistente è sempre subordinata alle seguenti condizioni:

- a) L' aumento di SLP può essere applicato una sola volta per ciascun corpo di fabbrica che compone la proprietà catastalmente definita, non facendo fede i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT. Si considera SLP in ampliamento anche la SC generata attraverso la costruzione ex novo di portici o tettoie addossati o meno all'edificio oggetto di ampliamento, come pure la superficie di accessori alla residenza, quali ad esempio autorimesse, cantine, ecc..
- b) Se la proprietà, catastalmente individuata alla data di adozione del PGT, comprende più edifici, l'incremento di SLP complessivo può raggiungere il massimo di 300 mq di SLP aggiuntiva.
- c) Gli interventi siano tesi al massimo recupero dei caratteri stilistici originari mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali.
- d) L'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata.
- e) Gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.
- f) Le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.
- g) Gli eventuali accessori esistenti, siano essi addossati o meno all'edificio che servono non rientrano nel computo della SLP edificata e non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.
- h) L'ampliamento e/o la nuova costruzione non siano in contrasto con vincoli sovraordinati.

4) Per gli edifici di cui ai precedenti punti 2) e 3) non è consentito alcun ampliamento di SLP, mentre è consentito il cambio di destinazione d'uso.

5) Altri Parametri edilizi:

Gli ampliamenti di cui al precedente punto 3) sono assentibili solo quando rispettino anche i seguenti parametri:

RC - Rapporto di copertura: max 40% del lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35%

H - Altezza: max mt 7,50 o pari all'altezza preesistente se superiore a mt. 7,50

DS - Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 10,00,

DC - Distanza dai confini: pari ad 1/2 H dell'edificio e mai inferiore a mt. 5 per le pareti finestrate

DF - Distanza fra gli edifici: D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a mt. 10,00 dalle pareti finestrate. E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

6) Norme generali per la progettazione

Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento devono portare ad un miglioramento degli edifici oggetto di intervento e del lotto di loro pertinenza.

6.1) Gli edifici "accessori" dell'edificio oggetto di intervento, nel caso siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, possono essere demoliti ed accorpati all'edificio oggetto di intervento a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di mt. 100 dal sedime dell'edificio accessorio.

La traslazione e l'accorpamento degli edifici accessori non è consentita nelle zone di **classe 4** dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.

6.2) Gli edifici oggetto di ampliamento, qualora risultino inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, possono essere demoliti e ricostruiti entro un raggio di 30 mt dal sedime dell'edificio preesistente, al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale.

La demolizione di tutto o parte dell'edificio va garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'immobile da demolire, stimato in un minimo di Euro 300 (euro trecento/00) al mq di SLP, con un minimo inderogabile di Euro 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione.

In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.

6.3) Gli edifici posti in zone di **classe 4** dello studio geologico ed idrogeologico del territorio, possono essere demoliti e ricostruiti, con identica SLP aumentata dell'ampliamento consentito, all'esterno delle aree di rischio

6.4) Il trasferimento di SLP deve essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo.

La demolizione dell'edificio deve essere garantita con idonea garanzia fidejussoria, pari al valore dell'edificio da demolire con un minimo inderogabile di Euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione.

In difetto della demolizione dell'edificio da traslare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.

6.5) Le alberature esistenti vanno rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire convenzionato ed in via di principio salvaguardate.

Tuttavia, eventuali alberature eliminate per far posto all'ampliamento dell'edificio esistente, vanno sostituite, nell'area di pertinenza, con essenze adulte della medesima specie.

6.6) Il disegno dei nuovi interventi edilizi deve tendere alla realizzazione di volumi compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici.

E' possibile realizzare sia coperture inclinate che piane.

Nel primo caso è obbligatorio l'uso di coppi o tegole in cotto, nel secondo la messa in opera di un tetto "verde", ovvero eseguito con adeguati strati di terra vegetale che garantiscano la crescita e la permanenza di essenze arboree.

Le facciate degli edifici vanno intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le stesse possono anche presentare porzioni in pietra locale o legno.

6.7) Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura vanno realizzate esclusivamente in legno, mentre per i serramenti e gli scuri esterni la scelta di materiali comprende sia il legno che il metallo verniciato e non è ammesso l'uso di tapparelle.

6.8) Le recinzioni vanno realizzate esclusivamente secondo i disposti del precedente art. 15, in particolare secondo le specifiche indicate per le "aree agricole". Le recinzioni devono permettere il passaggio della fauna selvatica e non ostacolare la fruibilità di sentieri e dei percorsi di interesse collettivo.

6.9) Gli interventi edilizi sono assentibili solo se dotati di idoneo sistema fognario, conforme alle normative vigenti in materia.

7) Norma speciale per edifici dotati di caratteri originari

Gli edifici posti in area "A" che presentino, sotto il profilo estetico, strutturale e delle tecniche e materiali costruttivi caratteri che possono essere definiti "originari", come elencati al punto "A" del precedente art. 26, possono essere fatti oggetto di interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**

La presenza dei caratteri di cui al comma precedente, una volta siano stati portati alla luce attraverso il necessario Rilievo dell'edificio, operazione necessaria per la presentazione di una corretta pratica finalizzata al recupero dello stesso, va salvaguardata attraverso operazioni che li riportino alle condizioni originarie, secondo le procedure di cui ai precedenti art.li 30, 31 e 32.

Cessioni diritti edificatori



Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali: zona di rispetto corsi d'acqua 150 m.

Vincoli paesaggistici

Vincoli infrastrutturali





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovegno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, (poiché non reperiti si fa riferimento alla planimetria catastale) per le seguenti motivazioni:



Non è possibile verificare la regolarità edilizio urbanistica poiché, sebbene il sedime del fabbricato risulti conforme a quello rappresentato in planimetria catastale, a causa di crollo della copertura, delle solette e delle strutture interne il fabbricato non è rilevabile a parte il secondo piano interrato, che risulta conforme.



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

No, perché l'immobile è crollato quasi completamente.

Si ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 03/11/2023



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati:



Sez. NCT, Fg. 23, mapp 195, cat. A/2, vani 4, classe 2, 10,5 vani, RC 390,44 € (già foglio 44, particella 4242, subalterno 3 ORA SOPPRESSO).



Documentazione visionata tramite portale <https://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa
- Elaborati planimetrici



Data verifica catastale settembre 2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che l'immobile identificato come Sez. NCT, Fg. 23, mapp 195, cat. A/2, vani 4, classe 2, 10,5 vani, RC 390,44 € (già foglio 44, particella 4242, subalterno 3 ORA SOPPRESSO).

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'immobile a causa di crollo della copertura, delle solette e delle strutture interne non corrisponde alle planimetrie riportate sulla scheda catastale se non per il secondo piano interrato attualmente esistente.

L'immobile attualmente accatastato in categoria A/2 dovrebbe essere accatastato come categoria F/2 UNITA' COLLABENTI – FABBRICATI FATISCENTI, RUDERI, UNITA' CON TETTO CROLLATO E INUTILIZZABILI.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 1'000,00

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 3/11/2023



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Con atto di DONAZIONE in data 09/10/1089 n.ro rep. 43986 raccolta n. 18482 Notaio Metelli Adriano, trascritto a Brescia il 19/10/1989 ai n.ri 29169/20018, il [REDACTED] donava alla signora [REDACTED] il fabbricato rurale situato in comune di Bovegno, censito

- Sez. NCT, Fg. 44, mapp 4242, sub.1-2

I due subalterni mediante fusione del 27/10/2010 Pratica n. BS0346788 hanno dato origine al Subalterno 3 particella 4242 foglio 44.

Che successivamente soppresso ha dato origine al NCT foglio 23 particella 195.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: 1/1 [REDACTED]

- X Piena proprietà
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù:
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- X Libero
- Occupato

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

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Altro

- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Valore locativo del bene

In seguito allo stato di degrado ed abbandono in cui versa il fabbricato, considerato che quest'ultimo è completamente inagibile, il fabbricato non è affittabile.

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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 1'000,00.

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

- Verbale di pignoramento immobiliare

trascritto a Brescia Registro Generale N.ro 7556 Registro Particolare N.ro 4776 del 25/02/2020

a favore COOPERATIVA EDILIZIA IL MATTONE ROSSO
con sede in BORGHETTO SANTO SPIRITO (SV)
C.F. 00945110096

contro

per la piena proprietà dell'immobile situato in Comune di Bovegno oggetto della presente procedura.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

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

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

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Assunzioni limitative
Nessuna

Condizioni limitative
Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

X Si

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

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

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

X Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- X Sintetico-comparativo

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sezione NCT, Fg. 23, mapp 195, cat. A/2, vani 4, classe 2, 10,5 vani, RC 390,44 € (già foglio 44, particella 4242, subalterno 3 ORA SOPPRESSO) si è considerato il valore del lotto edificabile, decurtato dei costi demolizione dell'immobile esistente fino al primo piano interrato incluso, considerando l'SLP edificabile uguale alla SLP dell'immobile così come accatastato:

SLP Superficie lorda di pavimento desumibile dall'accatastamento è pari a:
512,19mq

Il Volume edificabile è pari a:

	SLP	H (definita nell'art. 3 N.T.A.)	V
Secondo piano interrato	65,62mq	2.825m	105,38mc
Primo piano interrato	156,77mq	2.85m	446,79mc
Piano terra	146,38mq	2.85m	417.18mc
Piano primo	143,42mq	2.85m	408,75mc
VOLUME TOTALE			1378,10mc

Valore unitario attribuito al volume edificabile sull'area = 50,00 €/mc

Valore della potenzialità edificatoria

1'378,10mc x 50,00 €/mc = 68'905,00 €

Questo valore deve essere decurtato del costo di demolizione dell'edificio (fino al primo piano interrato), valutato pari a 25'726,78€ come da computo metrico estimativo allegato.

Il valore della **piena proprietà del bene** in libero mercato viene quantificato pari a

68'905,00 € - 25'726,78€ = 43'178,22€ arrotondato a € 43'200,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della piena proprietà, viene quantificato in € 33'560,00.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 1'000€),

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ing. Francesca Ferrari

Iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3188

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 3/11/2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Elaborati fotografici

Atto notarili

Estratto dell'atto di matrimonio

Documentazione catastale

Estratti strumenti urbanistici vigenti

Computo metrico estimativo opere di demolizione



11. Bibliografia

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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