

# 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. 818 / 2019

### RELAZIONE COPIA CON OMISSIS

G.O.P. delegato:

**Dott. ssa LIANA ZACCARA**

#### **Anagrafica**

Creditori procedenti:

#### **BUONCONSIGLIO 4 S.r.l.**

con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n. 1  
C.F. 05273160266

Per il tramite di propria mandataria e procuratrice speciale  
**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. C.F. 08360630159**

Rappresentati dagli Avvocati

#### **Avv. LUCIBELLO Giuseppe**

con Studio in Milano (MI), Via San Barnaba n.39  
E mail: lucibello@studiolegalelucibello.it  
Tel. 02 55184599 - Fax 02 55181338

Esecutati:

#### **“omissis”**

residente a Vobarno (Bs)  
Proprietario quota 1/2 su Fg. NCT/22 mapp. 76, 794, 866, 1787, 1739, 544,  
1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793

#### **“omissis”**

residente a Vobarno (Bs)  
Proprietaria quota 1/2 su Fg. NCT/22 mapp. 76, 794, 866, 1787, 1739, 544,  
1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793

Esperto incaricato

#### **Arch. Laura DALE'**

Via Lavandaie del Borgo n. 5 – 25128 Brescia  
CF DLALRA63M57B157P  
Tel 030 5235775 – 335 477560  
Fax 030 3775497

Email lauradale17@gmail.com

EmailPEC laura.dale@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al nr. 1317.

Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 311.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA  
Dott. Arch.  
DALE'  
LAURA  
1977

**Date**

Nomina dell'esperto	05.10.2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18.10.2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	29.12.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14.02.2023

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO 1/1** Si decide per il lotto unico in considerazione della natura e della posizione dei mappali, poiché si ritiene che separarlo in più lotti possa deprezzare il compendio.

Sez. NCT Fg. 22 particella 76 via Prè n. 2 (abitazione).

Fg. NCT/22 particella 794 (unità collabente) e Catasto terreni particelle 866, 1787, 1739, 544, 1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793 (terreni).

## LOTTO NR. 1/1

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione residenziale, distribuita su due piani, in via Prè n. 2 nel comune di Vobarno (Brescia), Aree a prato e a bosco alto nel comune di Vobarno loc. Prè-Degagna (molti dei terreni a definizione prato sono ormai a bosco) ed unità collabente, consistente in rudere di vecchio fienile ormai completamente inglobato nella vegetazione boscosa, sito in località Dagagna (parte alta boscosa, non raggiungibile per impraticabilità dei luoghi e pericolosità dell'argine).
Ubicazione	<b>Vobarno (Bs), via Prè, n. 2 (abitazione)</b>
Identificativi catastali	Sez. NCT Fg. 22 particella 76 - cat. A/7 - Cl. 2 - Consistenza 8,5 vani - R. € 526,79 - Dati di superficie 265 mq Sez. NCT Fg. 22 particella 794 - cat. F72 (unità collabente) <b>Catasto terreni:</b> Fg. 22 mappale 866 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 13.320 mq, R.D. Euro 17,20, R.A. 17,20 Fg. 22 mappale 1787 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 3.164 mq, R.D. Euro 4,09, R.A. 0,82 Fg. 22 mappale 1739 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 27.422 mq, R.D. Euro 35,41, R.A. 7,08 Fg. 22 mappale 544 - Qualità prato, Classe 3, Superficie 1.755 mq, R.D. Euro 4,53, R.A. 4,08 Fg. 22 mappale 1840 - Qualità prato, Classe 3, Superficie 617 mq, R.D. Euro 1,59, R.A. 1,43 Fg. 22 mappale 546 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 440 mq, R.D. Euro 0,57, R.A. 0,57 Fg. 22 mappale 545 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 2.562 mq, R.D. Euro 3,31, R.A. 0,66 Fg. 22 mappale 535 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 13.365 mq, R.D. Euro 17,26, R.A. 17,26



**Fg. 22 mappale 864 - Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie 3.749 mq, R.D. Euro 1,74, R.A. 0,39**

**Fg. 22 mappale 1792 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 12.334 mq, R.D. Euro 15,92, R.A. 3,18**

**Fg. 22 mappale 542 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 374 mq, R.D. Euro 0,48, R.A. 0,48**

**Fg. 22 mappale 543 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 1.136 mq, R.D. Euro 1,47, R.A. 1,47**

**Fg. 22 mappale 2011 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 2.017 mq, R.D. Euro 2,60, R.A. 2,60**

**Fg. 22 mappale 1793 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 4.530 mq, R.D. Euro 5,85, R.A. 1,17**

Quota di proprietà

**“omissis”**

residente a Vobarno (Bs)

Proprietario quota 1/2 su Fg. NCT/22 mapp. 76 e Fg. NCT/22 mapp. 794, 866, 1787, 1739, 544, 1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793

**“omissis”**

residente a Vobarno (Bs)

Proprietaria quota 1/2 su Fg. NCT/22 mapp. 76 e Fg. NCT/22 mapp. 794, 866, 1787, 1739, 544, 1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793

Diritto di proprietà

Quota 1/2 ciascun proprietario

Divisibilità dell'immobile

nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € **291.286,00** (*duecentonovantunomiladuecentoottantaseieuro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € **233.000,00** (*duecentotrentatremilaeuro/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in stato di manutenzione generale medio, con livello di commerciabilità medio-bassa. Terreni a prato e a bosco alto, non pianeggianti, in medio stato di manutenzione i terreni a prato attigui alla abitazione; in stato di manutenzione basso i terreni rimanenti per lo più ormai boschi anche quelli accatastati a prato e incolto produttivo (vedasi i mappali) con livello di commerciabilità bassa.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

NO (presenti difformità e abusi edilizi)

Conformità catastale

NO (presenti numerose difformità)

Conformità titolarità

SI

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- |  |   |
|--|---|
| Immobile libero/occupato                       | <input type="checkbox"/> <u>Libero (occupato dalla proprietà)</u> |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> Non amministrato                         |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No, salvo quelli elencati di seguito     |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> SI vedasi Paragrafo 4                    |

**Limitazioni**

- Assunzioni e Condizioni limitative  Vedasi Par. 4.3

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **28.12.2022** la Sottoscritta Arch. Laura Dalè, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia.

**Riepilogo ventennale**

Anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze:

**RELATIVAMENTE AI MAPPALI di cui al Foglio 22 nn. 1739, 1787, 1792, 1793, 1840, 2011, 535, 542, 543, 544, 545, 546 e 76 (abitazione)**

- Atto di compravendita in data 30/06/1982, rep. 38.004 Notaio Faletti Giovanni registrato a Gardone Valrompia il 16/07/1982 n. 693 vol.4, trascritto a Salò il 24/07/1982 ai nn. 2887/2307 con cui il sig. *omissis* vendeva ai sigg. *omissis* e *omissis* la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in comunione legale dei beni siti in Vobarno ai mappali sopracitati (oltre al mapp. 2012, successivamente soppresso e unito in parte al mapp. 544 ed in parte al mapp. 76).

**RELATIVAMENTE AI MAPPALI di cui al Foglio 22 nn. 864, 866, 794 (ente collabente)**

- Atto di compravendita in data 13/06/2002, rep. 46.072/8212 Notaio Zampaglione Luigi registrato e trascritto a Salò il 18/06/1982 ai nn. 3786/2789 con cui il sig. *omissis* vendeva ai sigg. *omissis* e alla sig.ra *omissis* la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in comunione legale dei beni siti in Vobarno ai mappali sopracitati.
- Atto di donazione in data 21/02/1983 rep.37.162/16.503 Notaio Frera Mario registrato a Salò il 03/05/1983 n. 331 serie I e trascritto a Salò il 21/03/1983 ai nn. 958/685 con il quale la sig.ra *omissis* donava al figlio *omissis* che accettava per la piena ed intera proprietà i terreni siti in Vobarno (Bs) di cui ai mapp. 864, 866 ed il fabbricato rurale mapp. 794.

**PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Salò ai nn. 7646/5450 in data 26/11/2019 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia il 18/11/2019 n. 12596 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 7525/989 in data 21/11/2019 a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede a Bologna (Bo) C.F. 05122460263 contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 6211/776 in data 30/09/2019 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia contro i debitori



indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 6210/775 in data 30/09/2019 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 5747/706 in data 22/08/2019 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 5746/705 in data 22/08/2019 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dalla Sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**03.11.2022:** primo contatto con custode giudiziario per sopralluogo congiunto.

**08.11.2022:** ricevuti accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, via Marsala.

**11.11.2022:** PRIMO SOPRALLUOGO presso le proprietà a Vobarno in via Prè n. 2 località Dagagna, presenti i figli degli esecutati e l'esecutata signora *omissis* (l'esecutato sig. *omissis* risulta deceduto nel 2021). Si è proceduto quindi al rilievo fotografico esterno ed interno del lotto ed alle verifiche interne ed esterne dello stato dei luoghi. Rilevata non raggiungibilità del mapp. 794 unità collabente.

Presente il geom. *omissis* per conto del Custode dott. Magnocavallo nominato dal Tribunale di Brescia.

**16.11.2022:** richiesto atto di provenienza notaio Zampaglione.

**25.11.2022:** accesso agli atti presso Archivio Notarile per secondo atto di provenienza notaio Faletti.

**30.11.2022:** SECONDO SOPRALLUOGO, per la verifica del raggiungimento dell'unità collabente mappale 794, rudere ex fienile situato nella parte alta montana. Richiesta collaborazione del Gruppo Alpini del posto e della Comunità Montana, ma senza esiti perché entrambi ritengono la zona non accessibile ai mezzi, impraticabile in quanto completamente boscosa e con dubbi sulla tenuta dell'argine. La geom. *omissis*, interpellata per uso di drone per il sorvolo dell'area sovrastante l'unità collabente, diniega l'uso del macchinario per lo stato dei luoghi. I figli dei proprietari sostengono che l'edificio, mai mantenuto, possa essere ormai crollato e inglobato nella vegetazione.

**07.12.2022:** accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale, verifica pratiche edilizie per rilascio di copie e richiesta informazioni tecniche specifiche considerato lo stato attuale dei locali, richiesta CDU terreni.

**09.12.2022:** reperimento della pratica di declassamento del mappale 794 ad unità collabente, ritrovamento fotografie del rudere datate 2010.

**16.12.2022:** interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione.

**28.12.2022:** ricevuta ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

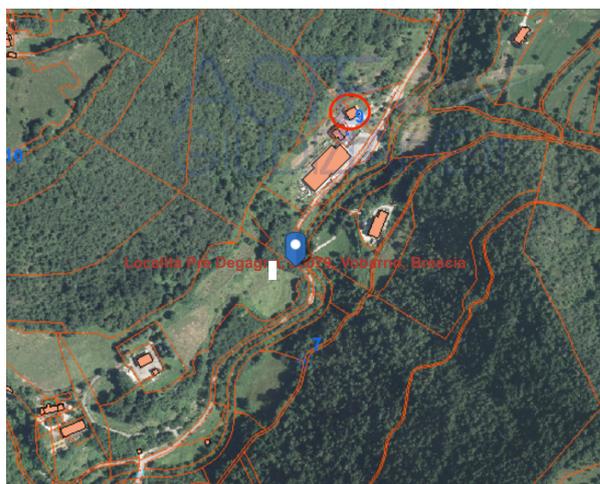
Provincia                   Brescia

Comune                     Vobarno

Via                           Prè

Civico n.                   2

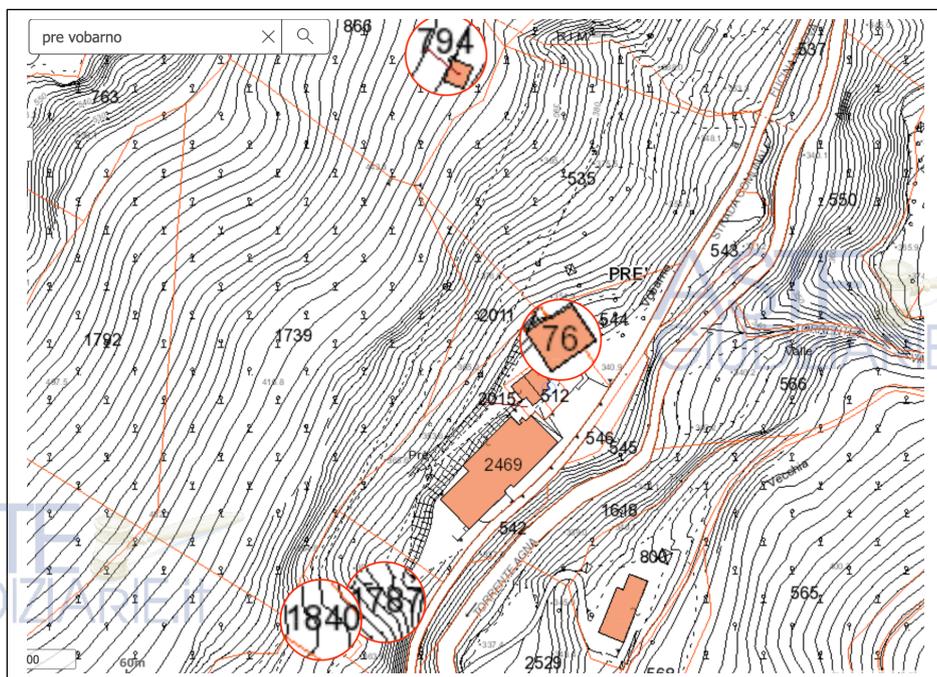
Zona località Dagagna

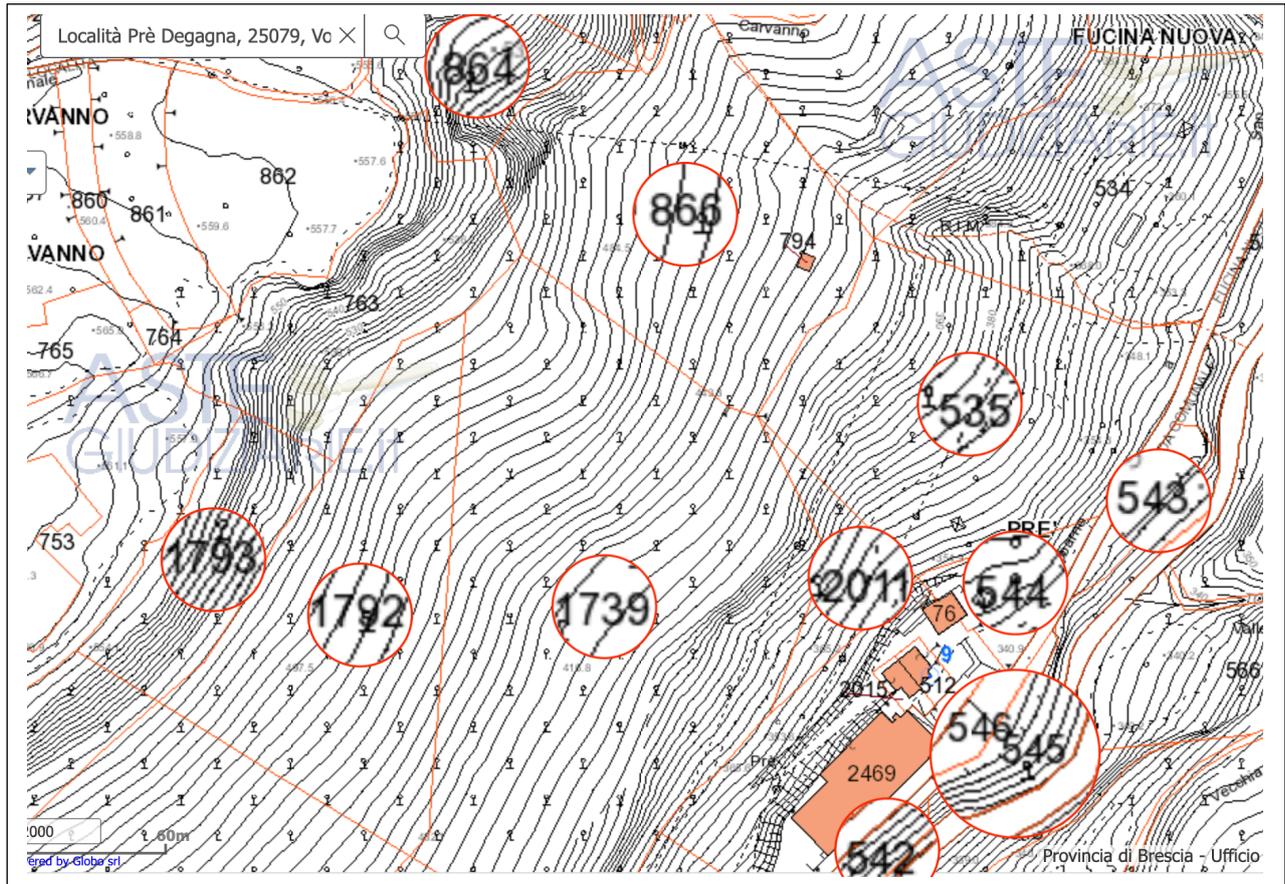


### Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Ortofoto – individuazione dell’immobile e dei terreni attigui





### Individuazione dei mappali dei terreni oggetto della presente relazione

<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	residenziale
<b>Tipologia immobiliare</b>	edificio a due piani
	Stato di conservazione medio
<b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	unifamiliare
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	Locali commerciali piano terra
<b>Tipologia</b>	Terreni agricoli
<b>Tipo di coltivazione (classificazione)</b>	Prato, Bosco Alto, Incolto Produttivo

### Caratteristiche generali dell'immobile e dei terreni

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale costituito da due piani fuori terra, posto in località Prè – Degagna, periferica rispetto al centro storico del paese di Vobarno.

La proprietà è posta in prossimità della viabilità principale, dista alcuni Km dai servizi sociali, tecnici e commerciali della zona.

L'immobile è all'interno di una proprietà che comprende un altro immobile abitativo e un immobile a destinazione industriale (non interessati dalla presente P.E.), l'edificio presenta una struttura storica tradizionale; esternamente si presenta intonato e tinteggiato, finestre ad anta, ringhiere in ferro.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Prè: attraverso un cancello a quota strada si accede al cortile-parcheggio comune anche al capannone (esiste anche una rampa con accesso carrabile riservata alle abitazioni). Si percorrono poi le rampe di scale esterne che portano all'edificio che si trova a quota molto più alta rispetto alla strada. Si arriva quindi ad una corte superiore comune che distribuisce alle diverse proprietà (non sono segnalate servitù relative a tale corte comune).

L'intero fabbricato fa parte di edificato storico ante '67.

Per quanto riguarda i terreni: dalla strada (lato opposto alla casa) si accede ai mappali 546, 543 (parcheggi esterni e prato), ed ai mappali 542, 545, 543 (che sono per lo più scarpate e boschi). Sempre dalla via Prè si accede al mappale 1787 (bosco) il quale porta poi al mappale 1840 (ora bosco) entrambi abbastanza scoscesi. Dal medesimo percorso che porta all'abitazione si può accedere invece ai mappali 544 (prato a fianco e retro della casa), 2011 (prato retrostante), i quali portano al mappale 866, che contiene l'unità collabente mapp 794 (che pare ormai completamente crollato e invaso dalla vegetazione), ed ai mappali 1739, 1792, 1793, 864, tutti impervi, boschivi fitti (situati su argine che viene ritenuto poco stabile dall'UU.TT. stesso) difficilmente raggiungibili, ma indagabili come tali dalle ortofoto e dalle varie viste satellitari.

### Dimensioni

superfici LORDE totali terreni a bosco: mq 69.648,00.

superfici LORDE totali terreni a prato: mq 17.137,00.

superfici LORDE immobile abitativo: mq 239,60.

## 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale composto da due piani fuori terra, interno ad una proprietà che comprende anche un altro immobile ad uso residenziale ed un immobile a destinazione artigianale-industriale (gli ultimi non compresi nella presente relazione). Si può avere accesso all'edificio dalla via Prè sia attraverso un cancello a quota strada che porta al cortile-parcheggio comune anche al capannone, sia attraverso una rampa con accesso carrabile che porta direttamente alla corte riservata alle abitazioni.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un ingresso che distribuisce al locale cucina, collegato alla zona che era destinata a portico, ora chiusa anche sul lato nord-est, che presenta un locale lavanderia-disbrigo ed un servizio igienico.

Sempre al piano terra troviamo anche, dal lato opposto alla cucina, un soggiorno dal quale si accede ad un piccolo locale cantina.

Al piano superiore dal pianerottolo si raggiungono un servizio igienico dotato di finestra, una camera con finestra e portafinestra con accesso al balcone in facciata, una seconda camera da letto con finestra e portafinestra con accesso al medesimo balcone, un locale ripostiglio con finestra, una terza camera da letto con finestra ed un piccolo ripostiglio anch'esso dotato di una piccola finestrina.

Le stanze risultano tutte intonacate e tinteggiate, nella zona giorno ci sono parti rivestite in pietra e in ceramica (cucina), i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica, i pavimenti al piano primo sono in parquet (corridoio), cotto antico e piastrelle di graniglia nelle stanze. Alcune pavimentazioni sono molto datate, alcune nuove; i serramenti sono recenti anche se non di ultima generazione; finiture di qualità media; presente un impianto di riscaldamento a radiatori e stufa a legna in cucina. Gli impianti tecnologici sono da rivedere per la messa a norma relativa alla normativa vigente.

Il cortile antistante è in battuto di cemento (ma solo la porzione nord-est riguarda la presente relazione).

Nello stabile si rilevano parecchie difformità, sia rispetto le pratiche edilizie presentate all'UU.TT. del comune di Vobarno (rilievo presente nella pratica di ampliamento del 2002), sia rispetto alla pianta catastale del 2005. Le difformità sono elencate nel seguente paragrafo 4 e indicate in apposita pianta allegata.

**Per quanto riguarda l'unità collabente mapp. 794** non è stato possibile rilevare direttamente l'eventuale consistenza per i motivi sopraesposti di irraggiungibilità/pericolosità del sito ove l'unità sarebbe situata, si rileva lo stato dei luoghi nell'anno 2010 dalle fotografie allegate al declassamento del 23/12/2010 (di cui si allega copia, compreso il certificato). Considerate le dichiarazioni dell'esecutata e dei figli durante il primo sopralluogo sulla effettiva NON manutenzione nel corso degli anni, e rilevato lo stato di rudere in completo decadimento nella documentazione fotografica del 2010 sopra citata, si ritiene realistica la versione degli enti locali che ritengono il rudere ormai da anni completamente crollato e inglobato nelle vegetazione boschiva. Non avendo indicazione da parte del locale UU.TT. di possibile edificabilità in tali mappali si ritiene non valutabile l'unità di cui al mapp. 794.

#### Confini immobile (abitazione)

- Nord mapp. 544 (prato attiguo)
- Sud altra proprietà
- Est altra proprietà-mapp.544
- Ovest mapp 535-2011 (prato e bosco)

Rilievo Interno ed Esterno, Diretto in loco.

Data del sopralluogo 11/11/2022 e 30/11/2022 rilievo esterno ed interno (esecutata presente con figli).

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale del 2005, e planimetrie di rilievo allegate alle pratiche edilizie (ultima del 2010).

Viene inclusa nel calcolo la metratura del portico in quanto già esistente come superficie e volume ancor prima dell'abuso col quale sono stati ricavati lavanderia e bagno (con tamponamento del quarto lato e apertura nuova finestrina). Ovviamente tale locale viene ivi calcolato come portico e non come abitazione e quindi con il relativo indice mercantile. Nessuna superficie abusiva viene ivi inclusa.

**Criterio di misurazione**

- SEL- Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale alloggio: mq 222,80 100%

Superfici secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Balcone	mq 8,25	40%
Portico	mq 27,00	50%

**Superficie commerciale**

mq 239,60

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile in oggetto è una casa indipendente a destinazione residenziale in stato di conservazione e manutenzione medio, posta in zona periferica rispetto alle strutture commerciali, direzionali, scolastiche, ricreative e religiose, ma ben collegata a tutti i servizi sociali, ricreativi, commerciali, nonché alle attrattive storico-culturali affini. Alla data del sopralluogo interno l'alloggio appare abbastanza sano, anche se necessita sicuramente di adeguamento normativo agli impianti tecnologici, si rilevano parecchie difformità di cui solo alcune sanabili.

<b>Manutenzione fabbricato</b>	Media
<b>Manutenzione generale unità immobiliare</b>	Media
<b>Classe energetica</b>	Non desumibile
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	Sud-Est
<b>Luminosità dell'immobile</b>	media
<b>Panoramicità dell'immobile</b>	zona paesistica

**TERRENI**

**Descrizione generale del contesto**

Trattasi di terreni classificati catastalmente a destinazione Prato, Bosco Alto, Incolto Produttivo, ma allo stato attuale sono mantenuti a prato solamente i catastali attigui all'abitazione, sui quali peraltro si rilevano alcune baracche e tettoie (costruite con materiale vario di recupero) probabilmente utilizzate come ricovero attrezzi e/o per animali, ma trattasi di costruzioni abusive, fuori dal limite edificabile e in zona paesistica. I restanti mappali, anche se classificati come prato o incolto produttivo, sono attualmente non mantenuti ed in stato boschivo, ubicati in Vobarno a circa 4,5 Km dal centro del paese, adiacenti alla frazione Degagna.

Alcuni sono posti in prossimità della viabilità principale, alcuni sono collocati in zona molto scoscesa ed impervia. Si segnala la presenza di alcuni tralicci per impianti di rete (visibili anche nella rilevazione fotografica).

### Descrizione sintetica delle proprietà

Ubicazione: i terreni oggetto della presente relazione sono ubicati a pochi chilometri dal centro di Vobarno (Bs), alcuni attigui alla via Prè ed all'abitazione oggetto della presente relazione, altri collocati nella porzione di territorio tra la frazione Degagna e Carvanno.

Destinazione: sono classificati catastalmente a destinazione Prato, Bosco Alto, Incolto Produttivo, ma allo stato attuale sono mantenuti a prato solamente i catastali attigui all'abitazione, i restanti terreni, anche se classificati come prato o incolto produttivo, sono attualmente non mantenuti ed in stato boschivo.

Risultano presenti alcuni piccoli fabbricati (baracche auto-costruite) non autorizzati.

Configurazione della superficie: le aree risultano essere tutte scoscese, a tratti molto ripide ed impervie (parti alte).

### Calcolo superfici di proprietà

Dimensioni dei lotti attualmente a bosco:

Mapp. 1739	mq	27.422
Mapp. 1787	mq	3.164
Mapp. 1792	mq	12.334
Mapp. 1793	mq	4.530
Mapp. 1840	mq	617
Mapp. 543	mq	1.136
Mapp. 545	mq	2.562
Mapp. 546	mq	440
Mapp. 864	mq	3.749
Mapp. 866	mq	13.320
Mapp. 542	mq	374

**TOTALE**  
**Aree boschive mq 69.648**

Dimensioni dei lotti attualmente a prato:

Mapp. 544	mq	1.755
Mapp. 535	mq	13.365
Mapp. 2011	mq	2.017

**TOTALE**  
**Aree a prato mq 17.137**

### Consistenza

Rilievo Diretto in loco per i terreni accessibili, rilevamento tramite indagine satellitare e ortofoto per i terreni in aree impervie.

Date del sopralluoghi 11/11/22, presente l'esecutata e i figli, secondo sopralluogo 30/11/2022.

Consistenza verificata in loco e confrontata con planimetria catastale.

**Superficie commerciale aree boschive**  
**Superficie commerciale aree a prato**

mq	69.648
mq	17.137



#### 4. Audit documentale e Due Diligence

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione** I fabbricati sono dichiarati ante 1967.

E' stata effettuata attenta disanima delle pratiche edilizie depositate presso i locali UU.TT. comunali ove sono state rinvenute alcune richieste autorizzative.

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia 09/2001 sistemazione aree a verde (riguarda parte del mapp.544)
- Concessione Edilizia 142/2002 Ampliamento (mai realizzato)
- Permesso di Costruire 58/2010 Ristrutturazione ed Ampliamento residenza (Diniegate dalla Soprintendenza – presenza degli ultimi rilievi dei vari piani dell'abitazione)

Si segnalano difformità relative a:

- PT: Chiusura portico esistente con formazione di locale lavanderia e servizi igienici
- PT: tamponamento di apertura esterna. Demolizione tramezze interne
- PT: Formazione di portico tra abitazione e terrapieno (lato nord-est)
- PT: Formazione di ripostiglio sul retro dell'abitazione (lato nord)
- Presenza di baracche varie (auto-costruzioni) sui terreni circostanti

Allegata planimetria dell'abitazione con indicazione delle demolizioni e delle costruzioni non accompagnate da concessione edilizia.

- Data verifica urbanistica 07/12/2022

##### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 07.05.2010), successive rettifiche approvate e Prima Variante come elencate nel CDU allegato alla presente relazione.

##### Limitazioni urbanistiche

Si segnala che:

l'area censita al foglio n. 22 mappali n. 1739 - 1792 - 1793 - 1840 - 2011 - 864 - 794 è compresa nella zona "AS - Aree di salvaguardia" soggetta a valutazione d'incidenza; gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute nell'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente (contenute nel CDU allegato alla presente relazione);

l'area censita al foglio n. 22 mappali n. 542 - 543 - 545 - 546 è compresa nella zona "ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica" soggetta a valutazione d'incidenza e sono presenti, inoltre, la linea di arretramento per l'edificazione da classe 4 di fattibilità geologica e la linea di arretramento per le fasce di rispetto stradale; gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute negli articoli 44 - 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente (contenute nel CDU allegato alla presente relazione);



l'area censita al foglio n. 22 mappale n. 1787 è compresa nella zona "AS - Aree di salvaguardia" soggetta a valutazione d'incidenza e sono presenti, inoltre, la linea di arretramento per l'edificazione da classe 4 di fattibilità geologica e la linea di arretramento per le fasce di rispetto stradale; gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute negli articoli 43 - 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente (contenute nel CDU allegato alla presente relazione);

l'area censita al foglio n. 22 mappale n. 535 è compresa parte nella zona "AS - Aree di salvaguardia" e parte nella zona "ALIR - Aree libere da edificare con destinazione residenziale" soggetta a valutazione d'incidenza e sono presenti, inoltre, la linea di arretramento per l'edificazione da classe 4 di fattibilità geologica e la linea di arretramento per le fasce di rispetto stradale; gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute negli articoli 43 - 27 - 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente (contenute nel CDU allegato alla presente relazione);

l'area censita al foglio n. 22 mappale n. 544 è compresa parte nella zona "AS - Aree di salvaguardia" e parte nella zona "ALIR - Aree libere da edificare con destinazione residenziale" soggetta a valutazione d'incidenza ed è presente, inoltre, la linea di arretramento per le fasce di rispetto stradale; gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute negli articoli 43 - 27 - 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente (contenute nel CDU allegato alla presente relazione);

l'area censita al foglio n. 22 mappale n. 76 è compresa nella zona "ATRE - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale estensiva" soggetta a valutazione d'incidenza; gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute nell'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente (contenute nel CDU allegato alla presente relazione);

Per quanto riguarda le attività produttive ed il rischio sismico-geologico gli interventi edificatori sono soggetti rispettivamente alle prescrizioni degli articoli 4 e 31 del Piano di Governo del Territorio vigente. Si attesta la non sussistenza di conflitti d'interesse per tutte le situazioni esaminate ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 ed alle disposizioni del codice di comportamento vigente.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

La sottoscritta arch. Laura Dalè, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vobarno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione

Le difformità riguardano la non rispondenza rispetto alle ultime planimetrie depositate presso il locale UU.TT. (Permesso di Costruire 58/2010) e la situazione rilevata durante il sopralluogo interno ed esterno.

Sono state rilevate al Piano Terra dell'abitazione:

la **demolizione di tramezze interne per allargamento della zona cucina, con tamponamento della finestra esistente sul lato nord-est** e la **chiusura del portico esistente per la formazione di una lavanderia e un servizio igienico con relative finestre sul lato nord-est.**

Con successiva verifica presso il locale UU.TT. si riscontra che tali difformità, alla data di oggi, potrebbero essere sanabili previ dovuti controlli e verifiche e presentazione di richiesta di Autorizzazione in Sanatoria.

Sono presenti inoltre altre difformità quali:

**formazione di portico tra abitazione e terrapieno** (lato nord-est) e **formazione di ripostiglio sul retro dell'abitazione** (lato nord), oltre alla **presenza di baracche varie (auto-costruzioni) sui terreni circostanti**. Sempre con verifica presso il locale UU.TT. comunale si riscontra che tali difformità, alla data di oggi, **NON sono sanabili** poiché esterni al limite residenziale (muro esistente della casa) oltre a tutte le norme sul paesaggio in vigore e riportate nel PGT e nei CDU allegati, pertanto si ritiene che debba essere ripristinato lo stato autorizzativo precedente agli interventi effettuati, da cui la conseguente demolizione del portico, del ripostiglio e di tutte le baracche site sui terreni oggetto della presente P.E.

I costi per la Comunicazione di Opere in Sanatoria sono difficilmente ipotizzabili in questa fase poiché andrebbe effettuata corretta e completa verifica della situazione specifica, raffrontata ai vincoli in essere (edilizi, paesistici e non) per il rilascio dell'autorizzazione e quindi dei relativi costi tecnici, eventuali costi di costruzione e di segreteria.

Medesima cosa per quanto riguarda le demolizioni dei manufatti citati e delle auto-costruzioni rilevate nei vari terreni, poiché formate da materiali diversi, di risulta e di recupero, che andrebbero rilevati, verificati e anche smistati per le relative discariche differenziate.

Si prevede pertanto, ma assolutamente ipotetica, riferita ai costi di mercato correnti nell'anno 2022, da verificarsi ed adeguarsi al momento dell'esecuzione delle attività di cui sopra, una cifra presunta di Euro 4.500,00.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

**Sez. NCT Fg. 22 particella 76 - cat. A/7 - Cl. 2 - Consistenza 8,5 vani - R. €. 526,79 (abitazione)**

**Sez. NCT Fg. 22 particella 794 - cat. F72 (unità collabente)**

**Catasto terreni:**

**Fg. 22 mappale 866 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 13.320 mq, R.D. Euro 17,20, R.A. 17,20**

**Fg. 22 mappale 1787 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 3.164 mq, R.D. Euro 4,09, R.A. 0,82**

**Fg. 22 mappale 1739 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 27.422 mq, R.D. Euro 35,41, R.A. 7,08**

**Fg. 22 mappale 544 - Qualità prato, Classe 3, Superficie 1.755 mq, R.D. Euro 4,53, R.A. 4,08**

**Fg. 22 mappale 1840 - Qualità prato, Classe 3, Superficie 617 mq, R.D. Euro 1,59, R.A. 1,43**

**Fg. 22 mappale 546 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 440 mq, R.D. Euro 0,57, R.A. 0,57**

**Fg. 22 mappale 545 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 2.562 mq, R.D. Euro 3,31, R.A. 0,66**

**Fg. 22 mappale 535 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 13.365 mq, R.D. Euro 17,26, R.A. 17,26**

**Fg. 22 mappale 864 - Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie 3.749 mq, R.D. Euro 1,74, R.A. 0,39**

**Fg. 22 mappale 1792 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 12.334 mq, R.D. Euro 15,92, R.A. 3,18**

**Fg. 22 mappale 542 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 374 mq, R.D. Euro 0,48, R.A. 0,48**

**Fg. 22 mappale 543 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 1.136 mq, R.D. Euro 1,47, R.A. 1,47**

**Fg. 22 mappale 2011 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 2.017 mq, R.D. Euro 2,60, R.A. 2,60**

**Fg. 22 mappale 1793 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 4.530 mq, R.D. Euro 5,85, R.A. 1,17**

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali - estratti di mappa

Data verifiche catastali 08/11/2022 (visure e planimetrie catastali)

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Laura Dalè, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Fatto salvo l'elenco di tutte le difformità di cui al punto precedente che necessitano di futura regolarizzazione edilizia e di conseguenza anche di successiva regolarizzazione catastale, si indicano di seguito le irregolarità rilevate nella pianta catastale in possesso (2005):

indicazione al Piano Terra di locale denominato come "cantina", di fatto non esistente in quanto terrapieno (così già indicato anche nelle planimetrie del 2010 depositate presso l'UU.TT. di Vobarno); l'indicazione in pianta di "ripostiglio" sul lato nord, non riportato sugli ultimi rilievi del 2010 pertanto abusivo (come già indicato al paragrafo precedente); il mancato inserimento al Piano Primo della finestra del ripostiglio lato nord-est (esistente e già indicata nelle planimetrie del 2010 depositate presso l'UU.TT. di Vobarno).

I costi per la regolarizzazione catastale sono riconducibili ai costi di onorario professionale per l'elaborazione e la presentazione della pratica di variazione catastale presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e sono ipotizzabili in Euro 400,00.

Planimetrie Catastali rinvenute: anno 2005.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

**"omissis"**

residente a Vobarno (Bs)

Proprietario quota 1/2 su Fg. NCT/22 mapp. 76 e Fg. NCT/22 mapp. 794, 866, 1787, 1739, 544, 1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793.

**"omissis"**

residente a Vobarno (Bs)

Proprietaria quota 1/2 su Fg. NCT/22 mapp. 76 e Fg. NCT/22 mapp. 794, 866, 1787, 1739, 544, 1840, 546, 545, 535, 864, 1792, 542, 543, 2011, 1793

#### Descrizione sintetica

Unità immobiliare a destinazione residenziale, distribuita su due piani, in via Prè n. 2 nel comune di Vobarno (Bs);

Aree a prato e a bosco alto nel comune di Vobarno loc. Prè-Degagna (molti dei terreni a definizione prato sono ormai a bosco)

ed unità collabente, consistente in rudere di vecchio fienile ormai completamente inglobato nella vegetazione boscosa, sito in località Degagna (parte alta boscosa, difficilmente raggiungibile per area impervia e pericolosità dell'argine).

#### Ubicazione

**Vobarno (Bs), via Prè, n. 2, località Degagna**

#### Titolo di provenienza

**RELATIVAMENTE AI MAPPALI di cui al Foglio 22 nn. 1739, 1787, 1792, 1793, 1840, 2011, 535, 542, 543, 544, 545, 546 e 76 (abitazione)**

- Atto di compravendita in data 30/06/1982, rep. 38.004 Notaio Faletti Giovanni registrato a Gardone Valtrompia il 16/07/1982 n. 693 vol.4, trascritto a Salò il 24/07/1982 ai nn. 2887/2307 con cui il sig. *omissis* vendeva ai sigg. *omissis* e *omissis* la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in comunione legale dei beni siti in Vobarno ai mappali sopracitati (oltre al mapp. 2012, successivamente soppresso e unito in parte al mapp. 544 ed in parte al mapp. 76).

**RELATIVAMENTE AI MAPPALI di cui al Foglio 22 nn. 864, 866 e 794 (ente collabente)**

- Atto di compravendita in data 13/06/2002, rep. 46.072/8212 Notaio Zampaglione Luigi registrato e trascritto a Salò il 18/06/1982 ai nn. 3786/2789 con cui il sig. *omissis* vendeva ai sigg. *omissis* e *omissis* la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in comunione legale dei beni siti in Vobarno ai mappali sopracitati.

- Quota di proprietà: Quota 1/2 ciascun proprietario.  
Gli atti di compravendita sopracitati vengono allegati alla presente relazione.

L'esecutato sig. *omissis* risulta essere deceduto.

**Condizioni limitanti**

L'immobile in oggetto risulta sottoposto a tutti i gravami e le limitazioni citate nel riepilogo iniziale pg. 4 e nel seguente paragrafo 5.

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

L'immobile in oggetto, alla data dei sopralluoghi, risulta LIBERO (occupato dalla coproprietaria).

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

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

I vincoli a cui sono sottoposti i terreni oggetto della relazione sono indicati nei paragrafi precedenti e **contenuti nei CDU allegati alla relazione.**

Contratti di locazione: dall'indagine presso Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto registrato sui beni in oggetto.

Il fabbricato non ha Amministratore. Non risultano in essere spese condominiali di nessun genere.

**PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Salò ai nn. 7646/5450 in data 26/11/2019 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia il 18/11/2019 n. 12596 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 7525/989 in data 21/11/2019 a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede a Bologna (Bo) C.F. 05122460263 contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 6211/776 in data 30/09/2019 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 6210/775 in data 30/09/2019 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 5747/706 in data 22/08/2019 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Salò ai nn. 5746/705 in data 22/08/2019 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA con sede in Brescia contro i debitori indiscussi sopradescritti *omissis* e *omissis* ciascuno per la quota di ½ gravante su tutti i beni in Vobarno sopradescritti.

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

---

## 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 ed il Codice di Tecnoborsa 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 –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 ed il Codice di Tecnoborsa 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 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.”*

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso** (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito si presuppone sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. terziario, residenziale) trattandosi di locale commerciale inserito in contesto storico.

#### **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. 2 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
- Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

**- Listino dei valori degli immobili e terreni sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n. 1/2022**

**- Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Quotazione Valori Agricoli - Interrogazione Anno 2022 – Semestre 1.**

#### **Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n. 1/2022*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, fino al primo semestre 2022.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

1. ubicazione e caratteristiche
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare

### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino n. 1/2022

Comune: Vobarno

Tipo immobile: Residenziale

#### **Stima Pro-Brixia**

Si consideri il valore medio al mq per immobile "Agibile 1" € 700,00.

Terreni: a bosco valore medio al mq € 1,30; a prato valore medio mq € 3,30

### **Agenzia Entrate - OMI**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

*- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*

*- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.*

*La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

*E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale ).*

**Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: VOBARNO

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

**Stima - OMI**

Per un'abitazione civile, con stato conservativo "normale" valore al mq dal min € 770 al max € 1.000,00.

Applicando un decremento del 30% per lo stato attuale dei locali in manutenzione "media": €/mq 620,00

Terreni (disponibile per Bs solo listino 2018): a bosco valore medio €/mq 1,45 – a prato valore medio €/mq 3,25.

**Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2022)**

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2021), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali e bonus sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

**8. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 1/1**

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Sez. NCT Fg. 22 particella 76 - cat. A/7 - Cl. 2 - Consistenza 8,5 vani - R. €. 526,79 - Dati di sup. 265 mq

Sez. NCT Fg. 22 particella 794 – cat. F72 (unità collabente)

**Catasto terreni:**

Fg. 22 mappale 866 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 13.320 mq, R.D. Euro 17,20, R.A. 17,20

Fg. 22 mappale 1787 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 3.164 mq, R.D. Euro 4,09, R.A. 0,82

Fg. 22 mappale 1739 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 27.422 mq, R.D. Euro 35,41, R.A. 7,08

Fg. 22 mappale 544 - Qualità prato, Classe 3, Superficie 1.755 mq, R.D. Euro 4,53, R.A. 4,08

Fg. 22 mappale 1840 - Qualità prato, Classe 3, Superficie 617 mq, R.D. Euro 1,59, R.A. 1,43

Fg. 22 mappale 546 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 440 mq, R.D. Euro 0,57, R.A. 0,57

Fg. 22 mappale 545 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 2.562 mq, R.D. Euro 3,31, R.A. 0,66

Fg. 22 mappale 535 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 13.365 mq, R.D. Euro 17,26, R.A. 17,26

Fg. 22 mappale 864 - Qualità incolt prod, Classe 2, Superficie 3.749 mq, R.D. Euro 1,74, R.A. 0,39

Fg. 22 mappale 1792 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 12.334 mq, R.D. Euro 15,92, R.A. 3,18

Fg. 22 mappale 542 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 374 mq, R.D. Euro 0,48, R.A. 0,48

Fg. 22 mappale 543 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 1.136 mq, R.D. Euro 1,47, R.A. 1,47

Fg. 22 mappale 2011 - Qualità prato, Classe 5, Superficie 2.017 mq, R.D. Euro 2,60, R.A. 2,60

Fg. 22 mappale 1793 - Qualità bosco alto, Classe 3, Superficie 4.530 mq, R.D. Euro 5,85, R.A. 1,17

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 291.286,00 (duecentonovantunomiladuecentoottantaseieuro/00) (vedasi analisi estimativa allegato I)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 233.000,00** (*duecentotrentatremilaeuro/00*) (vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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

#### DICHIARA

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

Timbro e firma

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DERI ARCHITETTI DI BRESCIA  
Arch. Laura Dalè



Data rapporto valutazione: 29 dicembre 2022

### 1. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I - Lotto 1/1)



2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (all. II - Lotto 1/1)
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni (Lotto 1/1)
4. Copia atti di provenienza
5. Copia titoli autorizzativi
6. Copia richiesta unità collabente e certificato relativo.
7. Planimetrie abitazione, Pianta Catastali edificio, Planimetria con rilievo abusi edilizi
8. Visure catastali e visure ipotecarie
9. Estratto PGT vigente - Estratto mappa
10. CDU contenente NTA

