

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 388/2019

Giudice delegato: **dott.ssa ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:



Esperto incaricato

Geom. Giacomo Begotti

Via Laghetto 2
CF BGTGCM55M23B157H
Tel 0303730376
Fax 03037360376
Mail studio@begotti.it
Pec studio@pec.begotti.it

Date

Nomina dell'esperto 24/10/2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 30/10/2019

Identificazione dei lotti

LOTTI 1-2-3-4

Descrizione sintetica: Trattasi di fabbricati e terreni agricoli siti nei comuni di ISORELLA e LENO descritti nel dettaglio nella suddivisione dei lotti

Ubicazione: Immobili in comune di Isorella via Prati 19
Immobili in comune di Leno loc. Bedoletto (Castelletto di Leno)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia :

Immobili in Comune di Leno no (manca fine lavori e agibilità)

Immobili in Comune di Isorella no (manca fine lavori e agibilità e pratiche edilizie)

Conformità catastale

Immobili in Comune di Leno **si**

Immobili in Comune di Isorella **si**



Conformità titolarità

Immobili in Comune di Leno si

Immobili in Comune di Isorella si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Spese condominiali arretrate NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI

*** LOTTO 1**

Identificativi catastali :

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	REDD. DOM	RA
LENO	NCT/56	249	D/1			6.504,00		

Quota di proprietà QUOTA DI 1/1

Diritto di proprietà PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile no

LOTTO * 1 * EURO 790.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € **671,500,00**

*** LOTTO 2**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	REDD. DOM	RA
LENO	NCT/56	56	Seminativo irr.	3	Mq 11740		97,01	109,14



LOTTO * 2 * EURO 117.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 99.790,00

*** LOTTO 3**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	REDD. DOM	RA
LENO	NCT/56	58	Seminativo irr.	3	Mq 29790		246,16	276,93

LOTTO * 3* EURO 297.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 253.215,00

*** LOTTO 4**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	REDD. DOM	RA
ISORELLA	NCT/14	57	D/10			7.852,00		
	NCT/14	97 sub 4			graffato al 57			
	NCT/14	98 sub 4			graffato al 57			
	14	99	Prato irr.	2	Strada di accesso quota di 1/2			

LOTTO *4* EURO 480.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 408.000,00



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguito di sopralluoghi, effettuati in date distinte , si procederà di seguito alla descrizione dello stato dei vari immobili che compongono i lotti sopra distinti.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Gli immobili sono situati nei comuni di Isorella e Leno

Localizzazione

Provincia **di Brescia**

Comuni di **Isorella e Leno**

Isorella: via Prati -

Leno: loc Bedoletto Castelletto di Leno

Civico n 19 (Isorella)

Leno snc

Zona pgt **AGRICOLE (VEDASI CDU ALLEGATI)**

Destinazione urbanistica dell'immobile **STRUMENTALI e AGRICOLE**

Tipologia immobiliare **STRUMENTALI E AGRICOLE**

Tipologia edilizia dei fabbricati **AGRICOLO STRUMENTALI**

Tipologia edilizia unità immobiliari **VEDI TABELLA ALLEGATA**

Caratteristiche generali dell'immobile **VEDI TABELLA ALLEGATA**

Dimensione **VEDI TABELLA ALLEGATA**

Forma di mercato **LIBERO**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

SI FA RIFERIMENTO ALLA TABELLA DI SEGUITO ALLEGATA

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore si
- Data del sopralluoghi 21/01/2020-24/01/2020-12/02/2020-
- Desunto da:
 - Planimetria catastale
 - misurazioni in loco
- Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	UBICAZIONE	CONSISTENZA	VINCOLI	REGOLARITA URBANISTICA	DESCRIZIONE	NOTE
LENO	NCT/56	249	D/1	LOC .BEDOLETTO CASTELLETO DI LENO Cascina Serena		VEDI CDU	No	FABBRICATO RURALE STRUMENTALE composta da Stalle,portici,paddock , sala mungitura , concimaie ,e corte di pertinenza	Lotto 1
LENO	56	56	SEMINATIVO IRRIGUO	LOC .BEDOLETTO CASTELLETO DI LENO Cascina Serena	Mq 11740	VEDI CDU	SI	TERRENO AGRICOLO	Lotto 2
LENO	56	58	SEMINATIVO IRRIGUO	LOC .BEDOLETTO CASTELLETO DI LENO Cascina Serena	Mq 29790	VEDI CDU	SI	TERRENO AGRICOLO	Lotto 3
ISORELLA	NCT/14	57	D/10	loc PRATI n 19		VEDI CDU	NO	FABBRICATO RURALE STRUMENTALE composta da Stalle,silo ,e corte di pertinenza	Lotto 4
ISORELLA	14	99	PRATO IRR	Loc PRATI n 19		Quota di 1/2	-	Trattasi di porzione di area di accesso adibita a strada a servizio del complesso agricolo	Lotto 4



Nelle tabelle riassuntive sono riportate brevi descrizioni del singolo immobile e altri elementi che sono stati considerati nella valutazione globale:

Nel comune di Leno: gli immobili in oggetto sono composti da fabbricato ad uso agricolo per l'allevamento di vacche da latte , con pertinenze e locali mungitura , nonché letamaie , l'immobile al momento del sopralluogo risultava in disuso ,senza la presenza di animali e personale lavorante , la struttura si trova in normali condizioni di manutenzione, con elementi prefabbricati e murature tradizionali , i terreni che sono adiacenti al fabbricato risultano coltivati ed in normale stato, essi sono accessibili autonomamente mediante strada di accesso .

Nel Comune di Isorella è presente un fabbricato agricolo per allevamento di vitelli, facente parte di un più ampio compendio agricolo (non oggetto di valutazione), la struttura è vetusta ed in scarso stato di manutenzione , all'interno dei locali sono presenti manufatti in ferro e box che quanto dichiarato dai proprietari non sono di loro proprietà, vengono a tal proposito forniti documenti comprovanti l'acquisto da parte di terzi, anche per questa unità si segnala che al momento dei sopralluoghi la struttura era parzialmente occupata da animali.

Il tutto come individuato dal rapporto fotografico e dagli estratti di mappa nonché dalle planimetrie catastali allegate al presente rapporto

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

VEDI TABELLA RIASSUNTIVA

Titoli autorizzativi esaminati

documentazione visionata: ricerca presso l'ufficio edilizia privata comune di LENO e ISORELLA

VEDI TABELLA RIASSUNTIVA

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico pgt

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici NO

Vincoli ambientali NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei Geometri nr. 4309 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica per entrambi i fabbricati per mancate autorizzazioni di agibilità, per la regolarizzazione (viste le nuove normative ambientali e urbanistiche e di sicurezza è possibile preventivare un costo per le prestazioni tecniche di euro 10.000,00).

4.2 Rispondenza catastale

Gli Immobili identificati in mappa al catasto fabbricati e terreni coincidono con lo stato di fatto

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr.4309 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili .

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e quote di proprietà

Gli immobili identificati al catasto terreni al fg. 56 particelle 56 e 58 , al catasto fabbricati al fg. 56 sez NCT particella 249 comune di Leno , e gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Isorella fg.14 sez NCT particella 57 graffata con la 97 sub 4 e la 98 sub 8 , oggetto della presente valutazione risultano di proprietà di:

SOCIETA` AGRICOLA PRATI DI MORENI FRATELLI S.S. con sede in BRESCIA 02084060983* (1) Proprietà per 1/1

Gli immobili identificati al catastato terreni del Comune di Isorella fg.14 particella 99 risultano di proprietà di:

ROSSI Angiolino nato a GOTTOLENGO il 11/12/1953 RSSLNL53T11E116P* Proprietà per ½

SOCIETA` AGRICOLA PRATI DI MORENI FRATELLI S.S. con sede in BRESCIA 02084060983* Proprietà per ½



Titoli di provenienza

(ATTO PUBBLICO) del 03/09/2013 protocollo n. BS0273505 Voltura in atti dal 02/12/2013 Repertorio n.: 44614 Rogante: NOTAIO CLAUDIO MOR Sede: GHEDI
Registrazione: UU Sede: BRESCIA n: 10425 del 27/09/2013 TRASFERIMENTO SEDE (n. 27431.1/2013)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2000 protocollo n. BS0128998 Voltura in atti dal 13/06/2013 Repertorio n.: 12788 Rogante: MOR CLAUDIO Sede: ISORELLA
Registrazione: UU Sede: VEROLANUOVA n: 437 del 31/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 15113.1/2013)

Condizioni limitanti

Servitù nessuna

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Gli immobili siti in Comune di **Leno** distinti al catasto terreni al fg. 56 particelle 56 e 58 e l'immobile sito in Comune di **Isorella** distinto al catasto fabbricati al fg.14 sez NCT , particella 57 graffata con la 97 sub 4 e la 98 sub 4 risultano concessi in locazione alla sig.ra Silini Monica con contratto di affitto ai sensi dell'art.45 legge 203/82 stipulato in data 06/05/2013 con durata di anni 15 scadenza 10/11/2027 reg a Verolanuova il 28/02/2014 ai n. 542 serie 3

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Vincoli urbanistici e atto di vincolo di non edificabilità e di asservimento di immobili al servizio dell'attività agricola stipulato in data 08/05/1985 reg. a Gardone vt il 21/05/1985 n 608 vol 6 e trascritto a Brescia il 30/05/1985 ai n. 10451/7473 a carico di Mensi Davide .

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



Si precisa al fine delle cancellazioni dei gravami, che la particella 57 del fg.14 catasto terreni, che risulta nel pignoramento a tutti gli effetti coincidente con la corte già rappresentata nella planimetria catastale .

6. 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 forzosa 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.”

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti all’incarico

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.

■ Si

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

■ Metodo del confronto

■ Sistema di Stima per mq

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (p_o), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (Vm_b) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:



COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	UBICAZIONE	CONSISTENZA	VINCOLI	REGOLARITA URBANISTICA	VALORE	NOTE
LENO	NCT/56	249	D/1	LOC .BEDOLETTO CASTELLETO DI LENO Cascina Serena		VEDI CDU	No	EURO 790.000,00	Lotto 1
LENO	56	56	SEMINATIVO IRRIGUO	LOC .BEDOLETTO CASTELLETO DI LENO Cascina Serena	Mq 11740	VEDI CDU	SI	EURO 117.400,00	Lotto 2
LENO	56	58	SEMINATIVO IRRIGUO	LOC .BEDOLETTO CASTELLETO DI LENO Cascina Serena	Mq 29790	VEDI CDU	SI	EURO 297.900,00	Lotto 3
ISORELLA	NCT/14 14	57 99	D/10 Prato irr	loc PRATI n 19	Mq 90	VEDI CDU Quota di 1/2	NO	EURO 480.000,00	Lotto 4

7. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato :

LOTTO * 1 * EURO 790.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € **671.500,00**

LOTTO * 2 * EURO 117.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € **99.790,00**

LOTTO * 3 * EURO 297.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € **253.215,00**



LOTTO *4* EURO 480.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 408.000,00

Nella determinazione del valore di stima sono state considerate le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico/edilizia, non sono comprese le spese di eventuali sanzioni amministrative che non possono essere quantificate, se non con una specifica richiesta di eventuale regolarizzazione presso i Comuni di competenza.

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine :dei Geometri della provincia di Brescia

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

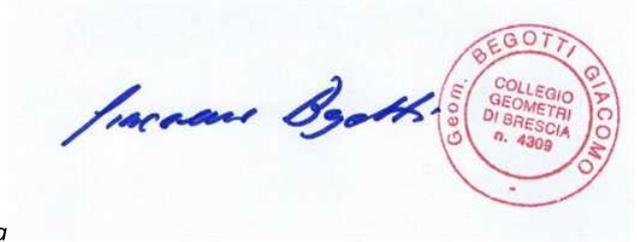
DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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

Data rapporto valutazione: 05/05/2022

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rapporto fotografico
2. Titoli autorizzativi
3. Estratto mappa catastale
4. Schede catastali
5. Visure storiche catastali
6. Ispezioni telematiche

10. 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 valutazione 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

