

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 509/2021

Giudice delegato: DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Creditore procedente: *...omissis...*
con l'Avv. Virginio Vilardi

Esecutato: *...omissis...*
con l'Avv.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

C.T.U.: DOTT. ING. CARLO ARRIGHI



Giudice delegato: **DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditore procedente:

...omissis...
Con sede in ...omissis...
Comune di Roma
P.IVA
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato:

Virginio Vilardi
Con Studio in Via A. Saffi, 1 Comune di Brescia
Tel + 39 030 292311
PEC virginio.vilardi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. ...omissis...
Residente in ...omissis...
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Carlo Arrighi
Via S. Stefano, 13
C.f. RRG CRL 60D03 B157J
Tel +39 030 603705 - Fax +39 030 603705
E mail ing.arrighi@tiscali.it - Pec carlo.arrighi@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Prov. BS n. 2200
Iscritto all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Trib. di BS n. 262

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	31/01/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09/02/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	08/08/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07/08/2022

Identificazione dei lotti**B LOTTO N. 1/4**

Descrizione sintetica Appezamento di terreno montano di Ha 0.64.47 con destinazione bosco ceduo in Comune di Roè Volciano

Ubicazione

Identificativi catastali Catasto Terreni Comune di Roè Volciano, Prov. Brescia (codice H484), fg. 3 part. 686

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato € 9.700,00 (euro novemilasettecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile commercializzabile con difficoltà dovute all'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia non pertinente

Conformità catastale Si



Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No

Spese condominiali arretrate non pertinente

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si (vedere pag. 15)

C LOTTO N. 2/4

Descrizione sintetica N. 4 appezzamenti di terreno a bosco ceduo di superficie totale Ha 1.05.19

Ubicazione Loc. Degagna

Identificativi catastali Catasto Terreni Comune di Vobarno, Prov. Brescia (codice M104), fg. 19 partt. 131, 132, 133, 135

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato € **13.500,00** (euro tredicimilacinquecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **11.500,00** (euro undicimilacinquecento/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile commercializzabile con difficoltà dovute all'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia non pertinente

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

4 di 35

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No
- Spese condominiali arretrate non pertinente
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si (vedere pag. 19)

D LOTTO N. 3/4

<i>Descrizione sintetica</i>	appezzamento di terreno a bosco ceduo di superficie totale Ha 8.02.84
<i>Ubicazione</i>	Loc. Degagna
<i>Identificativi catastali</i>	Catasto Terreni Comune di Vobarno, Prov. Brescia (codice M104), fg. 19 part. 996
<i>Quota di proprietà</i>	1/1
<i>Diritto di proprietà</i>	1/1
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	No
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	€ 104.000,00 (euro centoquattromila/00)
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00)
<i>Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</i>	commercializzabile con difficoltà dovute all'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia non pertinente
- Conformità catastale Si
- Conformità titolarità Si



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No
- Spese condominiali arretrate non pertinente
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si (vedere pag. 23)

E LOTTO N. 4/4

<i>Descrizione sintetica</i>	N. 3 appezzamenti di terreno a bosco ceduo e incolto produttivo di superficie totale Ha 18.18.95
<i>Ubicazione</i>	Loc. Degagna
<i>Identificativi catastali</i>	Catasto Terreni Comune di Vobarno, Prov. Brescia (codice M104), fg. 19 partt. 1104, 1109, 1811
<i>Quota di proprietà</i>	1/1
<i>Diritto di proprietà</i>	1/1
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	No
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	€ 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)
<i>Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</i>	commercializzabile con difficoltà dovute all'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia non pertinente
- Conformità catastale Si
- Conformità titolarità Si

6 di 35

Dott. Ing. Carlo ArrighiVia Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No
- Spese condominiali arretrate non pertinente
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si (vedere pag. 28)



INDICE

B LOTTO N. 1/4.....	3
C LOTTO N. 2/4.....	4
D LOTTO N. 3/4.....	5
E LOTTO N. 4/4.....	6
A FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	12
B LOTTO N. 1/4: TERRENO Fg. 136 part. 686 Comune di Roè Volciano (BS)	13
B.1 Inquadramento dell'immobile	13
B.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	14
B.3 Audit documentale e Due Diligence	15
B.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	15
B.3.2 Rispondenza catastale	16
C LOTTO N. 2/4: TERRENI Fg. 19 partt. 131-132-133-135 Comune di Vobarno (BS) 17	
C.1 Inquadramento dell'immobile	17
C.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	18
C.3 Audit documentale e Due Diligence	19
C.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	19
C.3.2 Rispondenza catastale	20
D LOTTO N. 3/4: TERRENI Fg. 19 part. 996 Comune di Vobarno (BS).....	21
D.1 Inquadramento dell'immobile	21
D.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	22
D.3 Audit documentale e Due Diligence	23
D.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	23
D.3.2 Rispondenza catastale	24
E LOTTO N. 4/4: TERRENI Fg. 19 partt. 1104-1109-1811 Comune di Vobarno (BS) 25	
E.1 Inquadramento dell'immobile	25
E.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	26
E.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	27
E.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	27
E.3.2 Rispondenza catastale	28
F POSSESSO, FORMALITA' E ANALISI ESTIMATIVA.....	29



contro

...omissis...

F.1	Verifica della titolarità	29
F.2	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	30
F.3	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	30
F.4	Analisi estimativa.....	30
G	Riepilogo dei valori di stima.....	33
G.1	LOTTO 1/4	33
G.2	LOTTO 2/4	33
G.3	LOTTO 3/4	33
G.4	LOTTO 4/4	34
H	Dichiarazioni di rispondenza	35



ALLEGATI

Documentazione fotografica

- Allegato 0: Relazione notarile ventennale
- Allegato 1: Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Allegato 2: Dichiarazione di rispondenza catastale
- Allegato 3: Atto di compravendita n. 1989/1682 Rep. Notaio Pugliese
- Allegato 4: Nota di iscrizione nn. 3076/550
- Allegato 5: Nota di iscrizione nn. 5787/856
- Allegato 6: Nota di trascrizione nn. 4233/3022
- Allegato 7: Nota di trascrizione nn. 6659/4976
- Allegato 8: Relazione di stima
- Allegato 9: Dichiarazione di rispondenza

ALLEGATI LOTTO 1

- Allegato B1: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato B2: Estratti PGT
- Allegato B3: Estratto NTA
- Allegato B4: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato B5: Visura storica Cat. Terr. fg. 3 part. 686
- Allegato B6: Estratto mappa Fg. 3 part. 686

ALLEGATI LOTTO 2

- Allegato C1: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato C2: Estratti PGT
- Allegato C3: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato C4a: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 131
- Allegato C4b: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 132
- Allegato C4c: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 133
- Allegato C4d: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 135
- Allegato C5a: Estratto mappa fg. 19 part. 131
- Allegato C5b: Estratto mappa fg. 19 part. 132
- Allegato C5c: Estratto mappa fg. 19 part. 133
- Allegato C5d: Estratto mappa fg. 19 part. 135



ALLEGATI LOTTO 3

- Allegato D1: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato D2: Estratti PGT
- Allegato D3: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato D4: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 996
- Allegato D5: Estratto mappa fg. 19 part. 996

ALLEGATI LOTTO 4

- Allegato E1: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato E2: Estratti PGT
- Allegato E3: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato E4a: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 1104
- Allegato E4b: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 1109
- Allegato E4c: Visura storica Cat. Terr. fg. 19 part. 1811
- Allegato E5a: Estratto mappa fg. 19 part. 1104
- Allegato E5b: Estratto mappa fg. 19 part. 1109
- Allegato E5c: Estratto mappa fg. 19 part. 1811



A FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Sono state esperite le indagini al Catasto ed in Conservatoria in data 01/03, 13/06, 20/06 E 27/06/2022 ed è stato effettuato accesso telematico al Comune di Roè Volciano e al Comune di Vobarno rispettivamente in data 10/07 e 11/07/2022 per la verifica di conformità urbanistico-edilizia e per la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica. E' stato poi eseguito un sopralluogo in data 03/03/2022 assieme al Custode Dott.ssa Valentina Gobbi. In seguito, il sottoscritto ha ispezionato i luoghi per verificare le possibilità di accesso, i sentieri e le carrarecce, e per verificare la consistenza dei beni, con rilievo fotografico. Contemporaneamente è stato contattato lo studio notarile che ha redatto l'atto di acquisto degli immobili ed è stata eseguita una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari che operano nella zona; sono inoltre stati consultati i valori di mercato sui bollettini editi dall'Agenzia delle Entrate e dalla Regione Lombardia, oltre che quelli della Camera di Commercio di Brescia.



B LOTTO N. 1/4: TERRENO Fg. 136 part. 686 Comune di Roè Volciano (BS)**B.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Roè Volciano
- Frazione Gazzane
- Via
- Civico n.

Zona

L'immobile è ubicato sul versante Nord della Valle Madonna del rio, a sua volta posta ad Est del Comune di Roè Volciano (BS), Frazione Gazzane; il Comune ha circa 4.300 abitanti posizionato nell'area a Nord-Est del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia.

Il terreno si trova nella regione agraria 11 –Morenica-Nord-occidentale del Benaco-.

Mappa geografica

Nell'allegato B1 sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Geoportale BS)
- inquadramento orto fotografico (Geoportale BS)
- estratto CTR (Geoportale BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile

Destinazione NP3-Ambiti boschivi consolidati, di conservazione naturalistica e paesaggistica.



Tipologia immobiliare

Terreno

Dimensione

Superficie totale di ha 0.64.47.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

B.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

Il terreno in esame è ubicato a Est della località Ronchi (via Bellintano), posta a Nord-Ovest della frazione di Gazzane, ed è costituito da un unico appezzamento acclive (fotografie nn. 1, 2, 3 e 4) con accesso da una stradina vicinale sterrata (fotografie nn. 5, 6 e 7) che aggira la valletta di via Bellintano e termina sulla strada vicinale asfaltata delle Guine (fotografie nn. 8, 9 e 10), poi collegata a valle con la strada comunale via Giacomo Leopardi. Il percorso è lungo circa 2,5 km e all'imbocco è indicato con il cartello della strada vicinale e come sentiero n. 16 (fotografie nn. 11 e 12). Nell'aerofoto n. 13 è indicato in rosso il tracciato su descritto con evidenziato il terreno in oggetto e nella 14 il particolare del lotto.

Confini

Terreno part 686

Nord part. 689



- Est part. 684
- Sud strada comunale vicinale
- Ovest part. 687

Consistenza

- Rilievo
- Data del sopralluogo 03/03/2022
- Desunto da: Visura catastale

Superficie commerciale

ha 0.64.47

Caratteristiche qualitative

Il terreno è condotto a bosco ceduo.

B.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

B.3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

- Non pertinente

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: NP3-Ambiti boschivi consolidati, di conservazione naturalistica e paesaggistica (Art. 50 N.T.A.)
- Convenzione Urbanistica: nessuna
- Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Vincolo idrogeologico
- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici Art. 142 D. Lgs. 22/01/2004 n. 42_Boschi (comma G) ai sensi del Piano di indirizzo forestale

Altro



C LOTTO N. 2/4: TERRENI Fg. 19 partt. 131-132-133-135 Comune di Vobarno (BS)**C.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Vobarno
- Frazione Cecino
- Località Degagna
- Civico n.

Zona

L'immobile è ubicato sul versante Sud della Valle del prato della noce, che si diparte ad Est dalla Frazione di Cecino in Comune di Vobarno (BS); il Comune ha circa 8.300 abitanti posizionato nell'area a Nord-Est del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia.

Il terreno si trova nella regione agraria 8 – Montagna della Media Val Sabbia.

Mappa geografica

Nell'allegato C1 sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Geoportale BS)
- inquadramento orto fotografico (Geoportale BS)
- estratto CTR (Geoportale BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tutti gli appezzamenti, confinanti tra loro, sono posti in area di salvaguardia e destinati a bosco ceduo, con vincoli leggermente diversi tra loro, come meglio dettagliato oltre.



Tipologia immobiliare

Terreno

Dimensione

Superficie totale di ha 1.05.19.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

C.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

I terreni in esame sono posti a Est delle Frazioni Cecino e San Martino, a cui accede tramite una strada vicinale (strada consorziale Legnago) che corre parallela a Sud del torrente del prato della noce; a Nord della chiesa di San Martino, tramite un cancelletto, si imbecca la stradella indicata anche come Via Ceresigno (fotografie da n. 15 a n. 19); terminata la stradina, gli appezzamenti si trovano salendo in direzione Sud (fotografie nn. 20 e 21), dopo aver attraversato una canaletta in cemento e la particella 1731 (fotografie nn. 22, 23 e 24). Risulta difficile l'identificazione poiché non si vedono cippi o termini ed avendo il bosco sempre le medesime caratteristiche.

Nell'aerofoto n. 25 è indicato in rosso il tracciato su descritto con evidenziati gli appezzamenti e nella 26 il particolare del lotto.

Confini

Terreno partt 131-132-133-135



- Nord partt. 130 parte-1731
- Est partt. 1086-85
- Sud partt. 995-954
- Ovest partt. 954-130

Consistenza

- Rilievo 03/03/2022
- Data del sopralluogo 03/03/2022
- Desunto da: Visura catastale

Superficie commerciale

ha 1.05.19

Caratteristiche qualitative

Il terreno è condotto a bosco ceduo.

C.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

C.3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

- Non pertinente

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: AS_area di salvaguardia soggetta a valutazione d'incidenza (Art. 43 N.T.A.)
- Convenzione Urbanistica: nessuna
- Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici part. 131: classe di fattibilità geologica 4 (art. 4 e 31 N.T.A.)
partt. 132, 133: in parte classe fattibilità geologica 4 (art. 4 e 31 N.T.A.)
vincolo idrogeologico
- Vincoli ambientali no



- Vincoli paesaggistici no

Altro

- Estratti PGT nell'allegato C2, Estratto N.T.A. inserito nel Certificato di destinazione urbanistica nell'allegato C3; Dichiarazione di rispondenza urbanistica nell'allegato 1.

C.3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al

- | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 3.608 | Sezione
Qualità bosco ceduo
Rd € 2,61 | particella 131
classe 4
Ra € 0,93 |
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 2.303 | Sezione
Qualità bosco ceduo
Rd € 1,67 | particella 132
classe 4
Ra € 0,59 |
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 3.273 | Sezione
Qualità bosco ceduo
Rd € 2,37 | particella 133
classe 4
Ra € 00,85 |
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 1.335 | Sezione
Qualità bosco ceduo
Rd € 0,97 | particella 135
classe 4
Ra € 0,34 |
| <input type="checkbox"/> | Elenco documentazione visionata | visure storiche per immobile partt. 131 (all. C4_1), 132 (all. C4_2), 133 (all. C4_3) e 135 (all. C4_4) estratti mappa partt. 131 (all. C5_1), 132 (all. C5_2), 133 (all. C5_3) e 135 (all. C5_4) | | |
| <input type="checkbox"/> | Data verifica catastale | 01/03-13/06/2022 | | |

Dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato 2.



D LOTTO N. 3/4: TERRENI Fg. 19 part. 996 Comune di Vobarno (BS)**D.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Vobarno
- Frazione Cecino
- Località Degagna
- Civico n.

Zona

L'immobile è ubicato sul versante Sud della Valle del prato della noce, che si diparte ad Est dalla Frazione di Cecino in Comune di Vobarno (BS); il Comune ha circa 8.300 abitanti posizionato nell'area a Nord-Est del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia.

Il terreno si trova nella regione agraria 8 – Montagna della Media Val Sabbia.

Mappa geografica

Nell'allegato D1 sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Geoportale BS)
- inquadramento orto fotografico (Geoportale BS)
- estratto CTR (Geoportale BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile

L'appezzamento è posto in area di salvaguardia e destinato a bosco ceduo, con vincoli di seguito dettagliati.

Tipologia immobiliare

Terreno

Dimensione

Superficie totale di ha 8.02.84.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

D.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

I terreni in esame sono posti a Est delle Frazioni Cecino e San Martino, a cui accede tramite una strada vicinale (strada consorziale Legnago) che corre parallela a Sud del torrente del prato della noce; a Nord della chiesa di San Martino, tramite un cancelletto, si imbecca la stradella indicata anche come Via Ceresigno (fotografie da n. 15 a n. 19); terminata la stradina, si deve proseguire per campi senza un tracciato segnato fino ad incrociare la strada consorziale di Casine (in direzione Nord-Sud di cui se ne trovano solamente delle tracce, fotografie nn. 27, 28, 29, 30 e 31), posta a fianco di un fossato indicato nelle mappe come R.I.M. (fotografia n. 32); proseguendo verso Sud e superata una canaletta in cemento (fotografia n. 33), il terreno vi risulta essere confinante sul lato Ovest della stradella (fotografia n. 34). Il bosco non è direttamente identificabile per l'assenza di cippi o termini.

Nell'aerofoto n. 35 è indicato in rosso il tracciato su descritto con evidenziati gli appezzamenti e nella 36 il particolare del lotto.



Confini

Terreno part 996

- Nord strada consorziale di Casine
- Est strada consorziale di Casine-part. 995
- Sud part. 995
- Ovest partt. 956-890-1108-1105-1806

Consistenza

- Rilievo
- Data del sopralluogo 03/03/2022
- Desunto da: Visura catastale

Superficie commerciale

ha 0.40.74

Caratteristiche qualitative

Il terreno è condotto a bosco ceduo.

D.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

D.3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

- Non pertinente

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: AS_area di salvaguardia soggetta a valutazione d'incidenza (Art. 43 N.T.A.)
- Convenzione Urbanistica: nessuna
- Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici in parte classe fattibilità geologica 4 (art. 4 e 31 N.T.A.)
vincolo idrogeologico



contro

...omissis...

in parte inserito nel S.I.C. (Sito di importanza comunitaria) IT 2070019 Riserva naturale "Sorgente Funtani"-Prato della noce" (Art. 45 N.T.A.)

- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no

Altro

- Estratti PGT nell'allegato D2, Estratto N.T.A. inserito nel Certificato di destinazione urbanistica nell'allegato D3, Dichiarazione di rispondenza urbanistica nell'allegato 1.

D.3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al

- Catasto terreni Foglio 19 Sezione particella 996
Sub Qualità bosco ceduo classe 4
Superf. m² 80.284 Rd € 58,05 Ra € 20,73
- Elenco documentazione visionata visura storica per immobile (allegato D4)
estratto mappa part. 996 (allegato D5)
- Data verifica catastale 01/03-13/06/2022

Dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato 2.



E LOTTO N. 4/4: TERRENI Fg. 19 partt. 1104-1109-1811 Comune di Vobarno (BS)

E.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Vobarno
- Frazione Cecino
- Località Degagna
- Civico n.

Zona

L'immobile è ubicato sul versante Sud della Valle del prato della noce, che si diparte ad Est dalla Frazione di Cecino in Comune di Vobarno (BS); il Comune ha circa 8.300 abitanti posizionato nell'area a Nord-Est del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia.

Il terreno si trova nella regione agraria 8 – Montagna della Media Val Sabbia.

Mappa geografica

Nell'allegato E1 sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Geoportale BS)
- inquadramento orto fotografico (Geoportale BS)
- estratto CTR (Geoportale BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tutti gli appezzamenti, confinanti tra loro, sono posti in area di salvaguardia e destinati a bosco ceduo, con vincoli leggermente diversi tra loro, come meglio dettagliato oltre.



Tipologia immobiliare

Terreno

Dimensione

Superficie totale di ha 18.18.95.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

E.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

I terreni in esame sono posti a Est delle Frazioni Cecino e San Martino, a cui accede tramite una strada vicinale (strada consorziale Legnago) che corre parallela a Sud del torrente del prato della noce; a Nord della chiesa di San Martino, tramite un cancelletto, si imbecca la stradella indicata anche come Via Ceresigno (fotografie da n. 15 a n. 19); terminata la stradina, si deve proseguire per campi senza un tracciato segnato fino ad incrociare la strada consorziale di Casine (in direzione Nord-Sud di cui se ne trovano solamente delle tracce, fotografie nn. 27, 28, 29, 30 e 31), posta a fianco di un fossato indicato nelle mappe come R.I.M. (fotografia n. 32); proseguendo verso Sud e superata una canaletta in cemento (fotografia n. 33), il terreno vi risulta essere confinante sul lato Est della stradella (la particella 1104 prima e 1811 poi; fotografie d'insieme dalla n. 36 alla n. 44). Si nota che il terreno diventa molto impervio nella porzione Nord-Ovest con tratti rocciosi e non accessibili. La particella 1109 è invece a Nord della 1811 e separata da questa con



una canaletta. Il bosco non è direttamente identificabile per la presenza di cippi o termini (se ne trovano solamente delle tracce).

Nell'aerofoto n. 45 è indicato in rosso il tracciato su descritto con evidenziati gli appezzamenti e nella 46 il particolare del lotto.

Confini

Terreno partt 1104-1109-1811

- Nord part. 1807-1102-
- Est part. 1289
- Sud 995
- Ovest strada consorziale di Casine-part. 1810

Consistenza

- Rilievo
- Data del sopralluogo 03/03/2022
- Desunto da: Visura catastale

Superficie commerciale

ha 18.18.95

Caratteristiche qualitative

Il terreno è condotto a bosco ceduo.

E.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

E.3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

- Non pertinente

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: AS_area di salvaguardia soggetta a valutazione d'incidenza (Art. 43 N.T.A.)
- Convenzione Urbanistica: nessuna
- Cessioni diritti edificatori: no



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici part. 1109: classe di fattibilità geologica 4 (art. 4 e 31 N.T.A.)
partt. 1104, 1811: in parte classe fattibilità geologica 4 (art. 4 e 31 N.T.A.)
vincolo idrogeologico
PART. 1811: in parte inserito nel S.I.C. (Sito di importanza comunitaria) IT 2070019 Riserva naturale "Sorgente Funtani"- "Prato della noce" (Art. 45 N.T.A.)
- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no

Altro

- Estratti PGT nell'allegato E2, Estratto N.T.A. inserito nel Certificato di destinazione urbanistica nell'allegato E3; Dichiarazione di rispondenza urbanistica nell'allegato 1.

E.3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**Immobile identificato in mappa al**

- | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 21.965 | Sezione
Qualità incolto produttivo
Rd € 10,21 | particella 1104
classe 2
Ra € 2,27 |
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 1.859 | Sezione
Qualità bosco ceduo
Rd € 1,34 | particella 1109
classe 4
Ra € 0,48 |
| <input type="checkbox"/> | Catasto terreni | Foglio 19
Sub
Superf. m ² 158.071 | Sezione
Qualità bosco ceduo
Rd € 114,29 | particella 1811
classe 4
Ra € 40,82 |
| <input type="checkbox"/> | Elenco documentazione visionata | visure storiche per immobile partt. 1104 (all. E4_1), 1109 (all. E4_2) e 1811 (all. E4_3)
estratti mappa partt. 1104 (all. E5_1), 1109 (all. E5_2) e 1811 (all. E5_3) | | |
| <input type="checkbox"/> | Data verifica catastale | 01/03-13/06/2022 | | |

Dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato 2.



F POSSESSO, FORMALITA' E ANALISI ESTIMATIVA

F.1 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Compravendita; attualmente gli immobili sono in proprietà a ...omissis..., nato a ...omissis...) il ...omissis..., C.F. ...omissis...per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 22/04/2009 n. 1989/1682 di Rep. Notaio Felice Pugliese di Lumezzane, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Salò (BS) il 05/05/2009 ai nn. 3075/2021 a favore di ...omissis...per l'intero e contro ...omissis..., nata a ...omissis..., C.F. ...omissis..., per quota di 1/4, ...omissis..., nata a Brescia il ...omissis..., C.F. ...omissis..., per quota di 1/4 e ...omissis..., nata a Iseo (BS) il ...omissis..., C.F. ...omissis..., per quota di 1/2.

Dall'atto (allegato 3), risulta:

Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

Servitù no

Vincoli no

Oneri no

Pesi no

Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero si

Per ulteriori informazioni riguardanti la provenienza si veda la relazione notarile ventennale, allegato 0.



F.2 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano formalità, vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

F.3 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Salò (BS) il 05/05/2009 ai nn. 3076/550 per € 340.000,00 di cui ad Atto di mutuo fondiario Notaio Felice Pugliese di Lumezzane in data 22/04/2009 nn. 1990/1683 di Rep., a favore di Banca popolare di Sondrio S.C.p.A. con sede in Sondrio, C.F. 00053810149, contro il Sig. ...omissis..., sopra generalizzato, gravante la piena proprietà dei suddetti immobili (allegato 4);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò (BS) il 11/11/2014 ai nn. 5787/856 per Atto giudiziario Tribunale di Brescia del 25/09/2014 n. 8205 di Rep. per € 600.000,00 (€400.000 di capitale e € 200.000 interessi) a favore di Banca popolare di Sondrio S.C.p.A. sopra generalizzata, contro il Sig. ...omissis..., sopra generalizzato, gravante la piena proprietà dei suddetti immobili (allegato 5);
- Ordinanza di sequestro preventivo trascritta a Salò (BS) il 26/06/2019 ai nn. 4233/3022 per Atto giudiziario Tribunale di Bergamo del 01/04/2019 n. 11103/2016 di Rep. a favore di Erario dello Stato con sede in Roma, C.F. 80207790587, contro il Sig. ...omissis..., sopra generalizzato, gravante la piena proprietà della particella 996 del Fg. 19 C.T. del Comune di Vobarno (allegato 6);
- Pignoramento immobiliare trascritto a Salò (BS) il 13/09/2021 ai nn. 6659/4976 a favore di ...omissis...con sede in Roma, C.F. 14859551005, contro ...omissis..., sopra generalizzato, gravante la piena proprietà di tutte le particelle precedentemente descritte (allegato 7).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

F.4 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. Stante l'attuale andamento del mercato in fase di stagnazione, si ritiene che tali differenziali possano essere degni di considerazione e pertanto si ritiene che i due valori possano discostarsi tra loro di circa il 15%.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato, stante la difficoltà a reperire i dati per l'applicazione del MCA, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, assolutamente stagnante. Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il procedimento di stima è esposto nell'allegato 8, con la scelta dei valori economici.

Ne risultano i seguenti valori per i quattro lotti:

<u>Lotto 1:part. 686</u>	9.700 € da considerarsi equo ed ordinario.
<u>Lotto 2:partt. 131-132-133-135</u>	13.500,00 € da considerarsi equo ed ordinario.
<u>Lotto 3:partt. 996</u>	104.000,00 € da considerarsi equo ed ordinario.
<u>Lotto 4:partt. 1104-1109-1811</u>	230.000,00 € da considerarsi equo ed ordinario.

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece a:

<u>Lotto 1:part. 686</u>	8.500 €.
<u>Lotto 2:partt. 131-132-133-135</u>	11.500,00 €.
<u>Lotto 3:partt. 996</u>	88.000,00 €.
<u>Lotto 4:partt. 1104-1109-1811</u>	195.000,00 €.

LOTTO 1/4

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/4 è quindi:

€ 9.700,00 (euro novemilasettecento/00).



Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/4 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00).

LOTTO 2/4

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/4 è quindi:

€ 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/4 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00).

LOTTO 3/4

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 3/4 è quindi:

€ 104.000,00 (euro centoquattromila/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 3/4 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00).

LOTTO 4/4

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 4/4 è quindi:

€ 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 4/4 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00).

Condizioni limitative

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.



G Riepilogo dei valori di stima

G.1 LOTTO 1/4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al C.T. Comune di Roè Volciano (BS) Foglio 3, particella 686:

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/4 è di € **9.700,00** (euro novemilasettecento/00);

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/4 in condizioni di vendita forzosa è invece di € **8.500,00** (euro ottomilacinquecento/00).

G.2 LOTTO 2/4

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al C.T. Comune di Vobarno (BS) Foglio 19, particelle 131, 132, 133 e 135:

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/4 è di € **13.500,00** (euro tredicimilacinquecento/00);

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/4 in condizioni di vendita forzosa è invece di € **11.500,00** (euro undicimilacinquecento/00).

G.3 LOTTO 3/4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa C.T. Comune di Vobarno (BS) Foglio 19, particella 996:

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 3/4 è di € **104.000,00** (euro centoquattromila/00);

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 3/4 in condizioni di vendita forzosa è invece di € **88.000,00** (euro ottantottomila/00).



G.4 LOTTO 4/4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa C.T. Comune di Vobarno (BS) Foglio 19, particelle 1104, 1109 e 1811:

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 4/4 è di € **230.000,00** (euro duecentotrentamila/00);

il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 4/4 in condizioni di vendita forzata è invece di € **195.000,00** (euro centonovantacinquemila/00).



H Dichiarazioni di rispondenza

- Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Dichiarazione di rispondenza catastale
- Dichiarazione di rispondenza

La Dichiarazione di rispondenza urbanistica è allegata al n. 1.

La Dichiarazione di rispondenza catastale è allegata al n. 2.

La dichiarazione di rispondenza è allegata con il numero 9.

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di n. 35 pagine, n. 46 fotografie e n. 41 allegati.

Ai sensi dell'art. 569 C.P.C. il sottoscritto ha provveduto all'invio della presente relazione mediante PEC o raccomandata A.R. al creditore procedente (presso il Legale) e all'esecutato.

Prevalle, 06/08/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Arrighi

