

INTEGRAZIONE AL 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. 991/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Liana ZACCARA

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. MARIO MENTO

con studio in 25128 BRESCIA Via C. Lombroso n. 36

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.1185

Tel. 335443471

mail : info@archimento.it - pec : mario.mento@archiworldpec.it

timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto	: 24/06/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 16/06/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 25/08/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 18/01/2022

PREMESSA

In data 24/06/2021 lo scrivente CTU veniva incaricato di integrare il Rapporto di Valutazione redatto dall'Arch. [REDACTED], ponendogli il quesito che risulta dal Verbale di Udienza del 20/12/2019, ovvero ; **“.....di integrare il proprio elaborato con l'indicazione della stima dei beni pignorati intesi come liberi e non gravati del contratto di locazione.....”**.

Quanto sopra deriva dall'**ISTANZA DI SOSTITUZIONE DEL CTU** , deposita dall' Avv. [REDACTED] (in atti di causa), dal quale si riporta il seguente passaggio ;

“- il nominato CTU arch. Gianni Bontempi, nel proprio elaborato non ha precisato se nella valutazione degli immobili pignorati abbia o meno preso in considerazione il gravame della locazione trentennale evidenziata nella pagina 14, per quanto concerne gli immobili locati”, dando altresì conto del fatto che l'Arch. Bontempi ha cessato l'attività di libero professionista dal 15/10/2018.

Fermo restando quanto già accertato dal CTU Bontempi in ordine ai diversi aspetti analizzati e descritti nel suo **“Rapporto”**, lo scrivente ha proceduto a revisionare i valori di stima al fine di dare risposta al quesito postogli.

In tal senso, in data **21/07/2021**, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa congiuntamente con l'incaricato della I.V.G. di Brescia in qualità di “custode”, al fine di accertare la consistenza degli immobili descritti dal CTU Bontempi verificandone la rispondenza.

Lo scrivente pertanto svolge la propria integrazione dando conto delle risultanze di seguito esposte, citando dove necessario il Rapporto di Valutazione redatto dal CTU Arch. Gianni Bontempi **virgolettato e/o in corsivo.**

1 RIFERIMENTO AL RAPPORTO REDATTO DAL CTU Arch. Gianni Bontempi

Premesso che il Rapporto di Valutazione *“..ha per oggetto edifici e strutture destinate alla residenza, all'attività agricola, all'allevamento di bovini (stalle, paddock, vasche ecc.) e terreni agricoli, siti in comune di Alfianello e Seniga ed in piena proprietà del sig. [REDACTED].”* parte dei quali concessi in locazione, così come risulta da quanto descritto alle pagine 13 e 14 del suddetto rapporto, ovvero ;

STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano:

- di proprietà del si [REDACTED] per la quota di 1/1, residente in [REDACTED] – [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni (allegato D);
- occupati ed utilizzati per l'attività agricola e di allevamento direttamente dall'esecutato;



- concessi in locazione per la durata di 30 anni a partire dal 11 novembre 2015 ad esclusione degli immobili individuati al foglio 12 mapp. 153 sub 02-03-04 (residenze) e al foglio 12 mappale 122 (rustico);
- pervenuti all'esecutato per compravendita o successione.

Più precisamente:

01 - Foglio 12, mapp. 153, sub 01	successione	- locato
02 - Foglio 12, mapp. 153 sub 02	successione	
03 - Foglio 12, mapp. 153 sub 03	successione	
04 - Foglio 12, mapp. 153 sub 04	successione	
05 - Foglio 12, mapp. 122	compravendita	
06 - Foglio 10, mapp. 80	compravendita	- locato
07 - Foglio 10, mapp. 168	compravendita	- locato
08 - Foglio 11, mapp. 65	compravendita -	locato
09 - Foglio 11, mapp. 67	compravendita	- locato
10 - Foglio 11, mapp. 68	compravendita	- locato
11 - Foglio 11, mapp. 78	successione	- locato
12 - Foglio 12, mapp. 64	successione	- locato
13 - Foglio 12, mapp. 83	successione	- locato
14 - Foglio 12, mapp. 92	compravendita	- locato
15 - Foglio 12, mapp. 93	compravendita	- locato
16 - Foglio 12, mapp. 98	compravendita	- locato
17 - Foglio 12, mapp. 99	compravendita	- locato
18 - Foglio 12, mapp. 100	compravendita	- locato
19 - Foglio 12, mapp. 101	compravendita	- locato
20 - Foglio 12, mapp. 123	compravendita	- locato
21 - Foglio 12, mapp. 124	compravendita	- locato
22 - Foglio 12, mapp. 125	compravendita	- locato
23 - Foglio 14, mapp. 39	compravendita	- locato
24 - Foglio 14, mapp. 47	compravendita	- locato
25 - Foglio 2, mapp. 12	compravendita	- locato

Presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare risulta depositato ed in corso di validità un contratto di locazione della durata di 30 anni a partire dal 11 novembre 2015, trascritto a Brescia il 29/07/2015 al n. 16916 del registro particolare, atto notaio [REDACTED] del 29/07/2015, che riguarda tutti i terreni oggetto di esecuzione e l'immobile identificato al catasto fabbricati, foglio 12, mappale 153 sub alterno 01 (stalla, magazzini, sala mungitura, locali tecnici, ecc.). Scadenza contratto 11/11/2045. **Restano esclusi dal contratto di locazione i soli immobili individuati al Catasto Fabbricati foglio 12, mappale 153 sub 02/03/04 e mappale 122.**

Al fine di esporre con chiarezza le considerazioni dello scrivente è opportuno distinguere sin da ora gli immobili LOCATI da quelli NON LOCATI.

2. CONSIDERAZIONI RELATIVE AI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI NON LOCATI

Dal Rapporto redatto dal CTU Arch. Gianni Bontempi (pagg. 24-25):

02 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02 – Fabbricato residenziale

03 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 03 - Autorimessa di pertinenza residenza sub. 02



Come previsto dalla vigente normativa in materia, il parametro di riferimento per le valutazioni sarà la superficie unitaria al metro quadrato, ed in particolare la Superficie Commerciale, data dalla somma delle Superfici Lorde di Pavimento (SLP) e una percentuale variabile delle Superfici Lorde Non Residenziali (S.N.R.), corrette tramite i coefficienti di seguito indicati.

Da cui (allegato 04) le superfici sono pari a:

- Sub alterno 01 S.L.P. residenziale mq 197,33
- S.N.R. portico esclusivo mq 70,06
- Sub alterno 03 S.N.R. autorimessa mq 48,72

che adeguate con i seguenti coefficienti:

- S.L.P. residenziale coeff. 1,00
- S.L.P. non residenziale portico coeff. 0,40
- S.L.P. non residenziale autorimessa coeff. 0,50

determinano una Superficie Commerciale di:

$mq\ 197,33 \times 1,00 + mq\ 70,06 \times 0,40 + mq\ 48,72 \times 0,50 = mq\ 197,33 + mq\ 28,02 + mq\ 24,36 = mq\ 249,71$ **approssimata a mq 250**

Considerato tutto quanto sopra esposto, il terreno di pertinenza, il periodo di fabbricazione, lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, la potenzialità edificatoria residua, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola e le limitazioni per il solo imprenditore agricolo, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., lo stato degli impianti esistenti, a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei beni oggetto di stima può essere fissato in €/mq 710.

Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

S.Comm. x €/mq = mq 250 x euro/mq 710 = € 177.500,00

Dal Rapporto redatto dal CTU Arch. Gianni Bontempi (pagg. 25-26):

04 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02 – Fabbricato residenziale

Come previsto dalla vigente normativa in materia, il parametro di riferimento per le valutazioni sarà la superficie unitaria al metro quadrato, ed in particolare la Superficie Commerciale, data dalla somma delle Superfici Lorde di Pavimento (SLP) e una percentuale variabile delle Superfici Lorde Non Residenziali (S.N.R.), corrette tramite i coefficienti di seguito indicati.

Da cui (allegato 02 e 04) le superfici sono pari a:

- S.L.P. residenziale mq 177,60
- S.N.R. portico esclusivo mq 64,68
- S.N.R. sottotetto mq 177,60

che adeguate con i seguenti coefficienti

- S.L.P. residenziale coeff. 1,00
- S.L.P. non residenziale portico coeff. 0,40
- S.L.P. non residenziale sottotetto coeff. 0,10

determinano una Superficie Commerciale di:

$mq\ 177,60 \times 1,00 + mq\ 64,68 \times 0,40 + mq\ 177,60 \times 0,10 = mq\ 177,60 + mq\ 25,87 + mq\ 17,76 = mq\ 221,23$ **approssimato a mq 220,00**

Considerato tutto quanto sopra esposto, il terreno di pertinenza, il periodo di fabbricazione, lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, la potenzialità edificatoria residua, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola e le limitazioni per il solo imprenditore agricolo, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., lo stato degli impianti esistenti, a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei beni oggetto di stima può essere fissato in €/mq 730.

Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

S.Comm. x €/mq = mq 220 x euro/mq 730 = € 160.600,00



Dal Rapporto redatto dal CTU Arch. Gianni Bontempi (pagg. 26-27):**05 - Foglio 12, mapp. 122 – Fabbricato rurale**

Come previsto dalla vigente normativa in materia, il parametro di riferimento per le valutazioni sarà la superficie unitaria al metro quadrato, ed in particolare la Superficie Commerciale, data dalla somma delle Superfici Lorde di Pavimento (SLP) e una percentuale variabile delle Superfici Lorde Non Residenziali (S.N.R.), corrette tramite i coefficienti di seguito indicati.

Da cui (allegato 02 e 05) le superfici sono pari a:

· S.L.P. residenziale pt + p1	mq 152,77
· S.N.R. magazzini, depositi, fienile pt + p1	mq 121,60
· S.N.R. corte esclusiva	mq 255,81

che adeguate con i seguenti coefficienti

- S.L.P. residenziale coeff. 1,00
- S.L.P. non residenziale coeff. 0,50
- S.L.P. corte esclusiva coeff. 0,10

determinano una Superficie Commerciale di:

$$\text{mq } 152,77 \times 1,00 + \text{mq } 121,60 \times 0,50 + \text{mq } 255,81 \times 0,10 = \text{mq } 152,77 + \text{mq } 60,80 + \text{mq } 25,58 = \text{mq } 239,15 \text{ approssimato a mq } 240,00$$

Considerato tutto quanto sopra esposto, il terreno di pertinenza, il periodo di fabbricazione, lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, la potenzialità edificatoria residua, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola e le limitazioni per il solo imprenditore agricolo, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971 n. 817 e s.m.i., lo stato di degrado in cui versa l'immobile privo dei requisiti di agibilità, a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei beni oggetto di stima può essere fissato in €/mq 365. Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

$$\text{S.Comm. x €/mq} = \text{mq } 240 \times \text{euro/mq } 365 = \text{€ } 87.600,00$$

VERIFICA DEI VALORI DI STIMA

I suddetti valori di stima riferiti a tutti gli immobili sopra descritti **non soggetti a locazione**, si intendono non oggetto di valutazione da parte dello scrivente in quanto il valore attribuito dal CTU Bontempi, già teneva conto del fatto che gli stessi **non fossero ".....gravati del contratto di locazione....."**.

In ogni caso lo scrivente verificati i valori indicati dal CTU Bontempi ritiene corretta la valutazione dello stesso CTU, ne consegue che ;

il più probabile VALORE DI MERCATO sia pari a :

$$\text{€ } 177.500,00 + \text{€ } 160.600,00 + \text{€ } 87.600,00 = \text{€ } 425.700,00$$

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile e l'appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

più probabile VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):

$$\text{€ } 425.700,00 \times 0,90 = \text{€ } 383.130,00 \text{ arr.to } \text{€ } 383.000,00 \text{ (trecentottantatremila/00)}$$



3 CONSIDERAZIONI RELATIVE AI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI LOCATI

Dal Rapporto redatto dal CTU Arch. Gianni Bontempi (pagg. 23-24):

01 - Foglio 12, mapp. 153, subalterno 01

Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini. Per la stima si prende come parametro di riferimento la Superficie Coperta (SC) realizzata, la superficie esterna di pertinenza e la superficie occupata distinguendo per destinazione, tipologia, finiture (vedi allegato 02 e 03):

A Porticato con paddock	840,00 mq	
B + B1 Stalla, locali tecnici e sala mungitura	2.474,99 mq	
Area paddock esterna	679,31 mq	
B2 Pensilina paddock esterno	167,36 mq	
Area paddock	681,30 mq	
C Trincea	1.505,48 mq	
D Paddock coperto	357,00 mq	
Paddock scoperto	139,38 mq	
E Magazzino	1.843,71 mq	
E1 Rimessa veicoli e macchine agricole	707,15 mq	
E2 Paddock coperti	131,80 mq	
E3 Magazzino	471,20 mq	
E4 Tettoia	51,35 mq	
F Autorimessa	104,06 mq	
TOTALE Sup. Coperta per stalla, sala mungitura e locali tecnici	= 2.474,99 mq	
TOTALE Sup. Coperta per capannoni per magazzini e rimesse	= 4.673,63 mq	
TOTALE Superficie aree esterne	= 1.499,99 mq	
TOTALE Superficie trincea – silos orizzontale	= 1.505,48 mq	

Considerato tutto quanto sopra esposto, il terreno di pertinenza, il periodo di fabbricazione, lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, la potenzialità edificatoria residua, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola e le limitazioni per il solo imprenditore agricolo, Il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., gli impianti esistenti, il loro grado di funzionamento, la rapida svalutazione di strutture come quelle in oggetto, a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei beni oggetto di stima può essere fissato in:

· Sup. Coperta per stalla, sala mungitura e locali tecnici	euro/mq 300
· Sup. Coperta da capannoni per magazzini e rimesse =	euro/mq 280
· Superficie aree esterne =	euro/mq 25
· Superficie trincea – silos orizzontale =	euro/mq 35

Pertanto il valore complessivo degli immobili in oggetto identificati al foglio 12 mappale 153 subalterno 01 può essere fissato in:

$$\begin{aligned} \text{Superficie} \times \text{€/mq} &= \text{mq } 2.474,99 \times 300 \text{ €/mq} + \text{mq } 4.673,63 \times 280 \text{ €/mq} + \text{mq } 1.499,99 \times 25 \text{ €/mq} \\ &+ \text{mq } 1.505,48 \times 35 \text{ €/mq} = \text{€ } 742.497,00 + \text{€ } 1.308.616,40 + \text{€ } 37.499,75 + \text{€ } 52.691,80 \\ &= \text{€ } \mathbf{2.141.304,95} \text{ approssimato a } \text{€ } \mathbf{2.140.000,00} \end{aligned}$$

Relativamente ai suddetti immobili, tenuto conto di quanto descritto nel Rapporto di valutazione del CTU Bontempi, tra le quali ed eseguite le verifiche per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto altresì:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;



e di quanto emerge nel citato Rapporto di valutazione del CTU Bontempi, **lo scrivente ha operato un confronto tra la stima indicata nel Rapporto e i valori degli immobili di Brescia e provincia riferiti all'anno 2018, di seguito descritto.**

VERIFICA DEI VALORI DI STIMA

Riferimento al 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 Anno 2018. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

IMMOBILI_Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino Anno 2018

Comune: Alfianello

Località

Tipo immobile: Capannoni

Stima Pro-Brixia

Per immobile "AGIBILE1" (vetustà da 20 a 25 anni) valore al mq:

min € 220,00 al max € 300,00

Alla luce dei valori sopra indicati lo scrivente ritiene che la valutazione presente nel Rapporto di valutazione del CTU Bontempi, sia in linea con i valori di mercato "... intesi come liberi e non gravati del contratto di locazione....."

Si conferma pertanto il valore indicato ovvero pari ad € 2.141.304,95 approssimato a € 2.140.000,00.

Ne consegue che ;

il più probabile VALORE DI MERCATO sia pari a :

€ 2.140.000,00

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile e l'appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

più probabile VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):

€ 2.140.000,00 x 0.90 = € 1.926.000,00 (unmilionenovecentoventiseimila/00)



Dal Rapporto redatto dal CTU Arch. Gianni Bontempi (pagg. 27-28):**Terreni**

Come previsto dalla vigente normativa in materia, il parametro di riferimento per le valutazioni sarà la superficie unitaria al metro quadrato, ed in particolare la Superficie territoriale – S.terr. il cui valore viene diversificato in base alla tipologia di coltura pratica così come indicata sulla scheda catastale (vedi allegato A e 01). Considerato tutto quanto sopra esposto, lo stato dei terreni, il fondo, la presenza di canali per l'irrigazione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola ed alle limitazioni per l'imprenditore agricolo, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei terreni oggetto di stima può essere fissato in:

06 - Foglio 10, mapp. 80 seminativo 1 mq 9.430	€/mq 2,84	= € 26.734,05
07 - Foglio 10, mapp. 168 semin. irrig. 1 mq 25.520	€/mq 4,38	= € 111.650,00
08 - Foglio 11, mapp. 65 semin. irrig. 1 mq 6.390	€/mq 4,38	= € 27.956,25
09 - Foglio 11, mapp. 67 semin. irrig. 1 mq 4.050	€/mq 4,38	= € 17.718,75
10 - Foglio 11, mapp. 68 semin. irrig. 1 mq 4.570	€/mq 4,38	= € 19.993,75
11 - Foglio 11, mapp. 78 semin. Irrig. 1 mq 3.270	€/mq 4,38	= € 14.306,25
12 - Foglio 12, mapp. 64 semin. Irrig. 1 mq 28.990	€/mq 4,38	= € 126.831,25
13 - Foglio 12, mapp. 83 semin. irrig. 1 mq 3.640	€/mq 4,38	= € 15.925,00
14 - Foglio 12, mapp. 92 semin. irrig. U mq 200	€/mq 0,35	= € 70,00
15 - Foglio 12, mapp. 93 seminativo 1 mq 940	€/mq 0,35	= € 329,00
16 - Foglio 12, mapp. 98 semin. irrig. 1 mq 50.850	€/mq 4,38	= € 222.468,75
17 - Foglio 12, mapp. 99 semin. irrig. 1 mq 39.370	€/mq 4,38	= € 172.243,75
18 - Foglio 12, mapp. 100 seminativo 1 mq 2.950;	€/mq 0,35	= € 1.032,50
19 - Foglio 12, mapp. 101 semin. irrig. 1 mq 46.510;	€/mq 4,38	= € 203.481,25
20 - Foglio 12, mapp. 123 semin. irrig. 2 mq 48.760;	€/mq 4,55	= € 221.858,00
21 - Foglio 12, mapp. 124 seminativo 1 mq 1.720;	€/mq 0,35	= € 602,00
22 - Foglio 12, mapp. 125 bosco ceduo mq 570;	€/mq 0,35	= € 199,50
23 - Foglio 14, mapp. 39 semin. irrig. 2 mq 11.840	€/mq 4,55	= € 53.872,00
24 - Foglio 14, mapp. 47 semin. irrig. 2 mq 20.890;	€/mq 4,55	= € 95.049,50
Comune di Seniga – Provincia di Brescia - Catasto terreni		
27 - Foglio 2, mapp. 12 semin. irrig. 1 mq 12.130	€/mq 4,38	= € 53.068,75

Per un valore complessivo dei terreni pari a € 1.385.390,30 approssimabile a € 1.385.000,00

VERIFICA DEI VALORI DI STIMA**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****Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino Anno 2018.**

- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari**, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione **Anno 2018.**

Riferimento al 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 Anno 2018. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

IMMOBILI_Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino Anno 2018
Comune: Alfianello
Tipo Aree agricole

Stima Pro-Brixia

Seminativo irriguo min €/HA 60.000,00 max €/HA 90.000,00

Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2018 REGIONE AGRARIA N°: 13

Comuni di: ALFIANELLO, AZZANO MELLA, BARBARIGA, BASSANO BRESCIANO, BORGO SAN GIACOMO, BRANDICO, CAPRIANO DEL COLLE, CIGOLE, CORZANO, DELLO, LOGRATO, LONGHENA, MACLODIO, MAIRANO, MANERBIO, MILZANO, OFFLAGA, PAVONE DEL MELLA, SAN PAOLO, PONTEVICO, PRALBOINO, QUINZANO D'OGGIO, SAN GERVASIO BRESCIANO, SENIGA, TORBOLE CASAGLIA, VEROLANUOVA, VEROLAVECCHIA

COLTURA Valore Agricolo (Euro/Ha)

SEMINATIVO 40.500,00
SEMINATIVO IRRIGUO 62.500,00

Alla luce dei valori sopra indicati lo scrivente ritiene che la valutazione presente nel Rapporto di valutazione del CTU Bontempi, NON sia in linea con i valori di mercato "... intesi come liberi e non gravati del contratto di locazione.....", ne deriva pertanto la seguente REVISIONE DI STIMA :

06	Foglio 10, mapp. 80 seminativo 1	mq	9.430	€/mq	4,00	37.720,00 €
07	Foglio 10, mapp. 168 semin. irrig. 1	mq	25.520	€/mq	6,20	158.224,00 €
08	Foglio 11, mapp. 65 semin. irrig. 1	Mq	6.390	€/mq	6,20	39.618,00 €
09	Foglio 11, mapp. 67 semin. irrig. 1	Mq	4.050	€/mq	6,20	25.110,00 €
10	Foglio 11, mapp. 68 semin. irrig. 1	mq	4.570	€/mq	6,20	28.334,00 €
11	Foglio 11, mapp. 78 semin. Irrig. 1	Mq	3.270	€/mq	6,20	20.274,00 €
12	Foglio 12, mapp. 64 semin. Irrig. 1	Mq	28.990	€/mq	6,20	179.738,00 €
13	Foglio 12, mapp. 83 semin. irrig. 1	Mq	3.640	€/mq	6,20	22.568,00 €
14	Foglio 12, mapp. 92 semin. irrig. U	Mq	200	€/mq	0,50	100,00 €
15	Foglio 12, mapp. 93 seminativo 1	Mq	940	€/mq	0,50	470,00 €
16	Foglio 12, mapp. 98 semin. irrig. 1	Mq	50.850	€/mq	6,20	315.270,00 €
17	Foglio 12, mapp. 99 semin. irrig. 1	Mq	39.370	€/mq	6,20	244.094,00 €
18	Foglio 12, mapp. 100 seminativo 1	Mq	2.950	€/mq	0,50	1.475,00 €
19	Foglio 12, mapp. 101 semin. irrig. 1	Mq	46.510	€/mq	6,20	288.362,00 €
20	Foglio 12, mapp. 123 semin. irrig. 2	mq	48.760	€/mq	6,20	302.312,00 €



21	Foglio 12, mapp. 124 seminativo 1	Mq	1.720	€/mq	0,50	860,00 €
22	Foglio 12, mapp. 125 bosco ceduo	Mq	570	€/mq	0,50	285,00 €
23	Foglio 14, mapp. 39 semin. irrig. 2	Mq	11.840	€/mq	6,20	73.408,00 €
24	Foglio 14, mapp. 47 semin. irrig. 2	mq	20.890	€/mq	6,20	129.518,00 €
Comune di Seniga – Provincia di Brescia - Catasto terreni						
27	Foglio 2, mapp. 12 semin. irrig. 1	mq	12.130	€/mq	6,20	75.206,00 €
						1.942.946,00 €

Per un valore complessivo dei terreni pari a € 1.942.946,00.

La suddetta revisione, per quanto determini valori diversi rispetto alla stima del CTU Bontempi, ne conferma i criteri ovvero le modalità e le percentuali che il CTU Bontempi aveva indicato, distinguendo tra i diversi terreni, ovvero tra seminativo ed seminativo irriguo, così come i diversi valori afferenti ai sistemi di canalizzazione irrigua.

Ne consegue che ;

il più probabile VALORE DI MERCATO sia pari a :

€ 1.942.946,00

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile e l'appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

più probabile VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):
 € 1.942.946,00 x 0,90 = € 1.748.651,40 arr.to a **€ 1.748.000,00 (unmilionesettecentoquarantottomila/00)**

SI RIASSUME QUANTO SINO AD ORA ESPOSTO NELLA SEGUENTE TABELLA RIASSUNTIVA :

LOTTO UNICO - STIMA

Il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che andranno a costituire il LOTTO UNICO di vendita è dato dalla somma dei valori sopra riportati, detratti i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizo-urbanistica. Per cui:

IMMOBILI		VALORE		PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
EDIFICI A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA E ALLEVAMENTO	€	2.140.000,00	€	1.926.000,00
EDIFICI RESIDENZIALI	€	177.500,00	Sommano	383.000,00
	€	160.600,00		
EDIFICIO RUSTICO	€	87.600,00		
TERRENI	€	1.942.946,00	€	1.748.000,00
TOTALE	€		€	4.057.000,00



(dal Rapporto di Valutazione del CTU Bontempi)

A DEDURRE

· Spese per accatastamento	€ 1.000
· Spese per regolarizzazione edilizio urbanistica	€ 150.000,00
Totale detrazioni	€ 151.000,00

VALORE DEL LOTTO UNICO :

pari a = € 4.057.000,00 - € 151.000 = € 3.906.000,00 arr.to € 3.900.000,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Mario Mento

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1185 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 le proprietà
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA INTEGRAZIONE

Allegato A ESTRATTI VALORI IMMOBILIARI :

Borsa Immobiliare di Brescia - Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari

Allegato B Documentazione fotografica

Timbro e firma



Data INTEGRAZIONE Rapporto valutazione 25/08/2021



ALLEGATO_A

ESTRATTI VALORI IMMOBILIARI :

Borsa Immobiliare di Brescia - Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
n. 991/2017

C.T.U.

Arch. Mario Mento

Via Lombroso n. 36 – 25128 Brescia



Ufficio del territorio di BRESCIA

Data: 29/10/2020
Ora: 11.18.25**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale**Pubblicazione sul BUR**n.- del 29/01/2018**n.12 del 21/03/2018*

REGIONE AGRARIA N°: 13 REGIONE AGRARIA 13 Comuni di: ALFIANELLO, AZZANO MELLA, BARBARIGA, BASSANO BRESCIANO, BORGO SAN GIACOMO, BRANDICO, CAPRIANO DEL COLLE, CIGOLE, CORZANO, DELLO, LOGRATO, LONGHENA, MACLODIO, MAIRANO, MANERBIO, MILZANO, OFFLAGA, PAVONE DEL MELLA, SAN PAOLO, PONTEVICO, PRALBOINO, QUINZANO D'OGLIO, SAN GERVASIO BRESCIANO, SENIGA, TORBOLE CASAGLIA, VEROLANUOVA, VEROLAVECCHIA	REGIONE AGRARIA N°: 14 REGIONE AGRARIA 14 Comuni di: ACQUAFREDDA, BAGNOLO MELLA, BEDIZZOLE, BORGOSATOLLO, CALCINATO, CALVISANO, CARPENEDOLO, CASTENEDOLO, FIESSE, FLERO, GAMBARA, GHEDI, GOTTOLENGO, ISORELLA, LENO, MAZZANO, MONTICHIARI, MONTIRONE, PONCARALE, REMEDELLO, VISANO
--	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	11000,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	11000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	22000,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	22000,00			
BOSCO MISTO	14500,00				14500,00			

Ufficio del territorio di BRESCIA

Data: 29/10/2020
Ora: 11.18.25**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale**Pubblicazione sul BUR**n.- del 29/01/2018**n.12 del 21/03/2018*

REGIONE AGRARIA N°: 13 REGIONE AGRARIA 13 Comuni di: ALFIANELLO, AZZANO MELLA, BARBARIGA, BASSANO BRESCIANO, BORGO SAN GIACOMO, BRANDICO, CAPRIANO DEL COLLE, CIGOLE, CORZANO, DELLO, LOGRATO, LONGHENA, MACLODIO, MAIRANO, MANERBIO, MILZANO, OFFLAGA, PAVONE DEL MELLA, SAN PAOLO, PONTEVICO, PRALBOINO, QUINZANO D'OGLIO, SAN GERVASIO BRESCIANO, SENIGA, TORBOLE CASAGLIA, VEROLANUOVA, VEROLAVECCHIA	REGIONE AGRARIA N°: 14 REGIONE AGRARIA 14 Comuni di: ACQUAFREDDA, BAGNOLO MELLA, BEDIZZOLE, BORGOSATOLLO, CALCINATO, CALVISANO, CARPENEDOLO, CASTENEDOLO, FIESSE, FLERO, GAMBARA, GHEDI, GOTTOLENGO, ISORELLA, LENO, MAZZANO, MONTICHIARI, MONTIRONE, PONCARALE, REMEDELLO, VISANO
--	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO	65000,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	65000,00			
FRUTTETO IRRIGUO	68500,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	68500,00			
GELSETO	34000,00				34000,00			



Data: 29/10/2020
Ora: 11.18.25

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 29/01/2018

n.12 del 21/03/2018

REGIONE AGRARIA N°: 13 REGIONE AGRARIA 13 Comuni di: ALFIANELLO, AZZANO MELLA, BARBARIGA, BASSANO BRESCIANO, BORGO SAN GIACOMO, BRANDICO, CAPRIANO DEL COLLE, CIGOLE, CORZANO, DELLO, LOGRATO, LONGHENA, MACLODIO, MAIRANO, MANERBIO, MILZANO, OFFLAGA, PAVONE DEL MELLA, SAN PAOLO, PONTEVICO, PRALBOINO, QUINZANO D'OGLIO, SAN GERVASIO BRESCIANO, SENIGA, TORBOLE CASAGLIA, VEROLANUOVA, VEROLAVECCHIA	REGIONE AGRARIA N°: 14 REGIONE AGRARIA 14 Comuni di: ACQUAFREDDA, BAGNOLO MELLA, BEDIZOLE, BORGOSATOLLO, CALCINATO, CALVISANO, CARPENEDOLO, CASTENEDOLO, FIESSE, FLERO, GAMBARA, GHEDI, GOTTOLENGO, ISORELLA, LENO, MAZZANO, MONTICHIARI, MONTIRONE, PONCARALE, REMEDELLO, VISANO
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PAR. A PASCOLO	5500,00				5500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5500,00				5500,00			
INCOLTO STERILE	3500,00				3500,00			
ORTO	61500,00				62500,00			
ORTO IRRIGUO	71500,00				73500,00			
PASCOLO	11000,00				11000,00			
PASCOLO ARBORATO	11000,00				11000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00				11000,00			
PIOPPETO	35000,00			8-LA VALUTAZIONE DEL BOSCO CEDUO, BOSCO AD ALTO FUSTO, CASTAGNETO DA FRUTTO, FRUTTETO E PIOPPETO SONO) 9-RIFERITE AL SUOLO NUDO)	35000,00			



Ufficio del territorio di BRESCIA

Data: 29/10/2020
Ora: 11.18.25**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale**Pubblicazione sul BUR**n.- del 29/01/2018**n.12 del 21/03/2018*

REGIONE AGRARIA N°: 13 REGIONE AGRARIA 13 Comuni di: ALFIANELLO, AZZANO MELLA, BARBARIGA, BASSANO BRESCIANO, BORGO SAN GIACOMO, BRANDICO, CAPRIANO DEL COLLE, CIGOLE, CORZANO, DELLO, LOGRATO, LONGHENA, MACLODIO, MAIRANO, MANERBIO, MILZANO, OFFLAGA, PAVONE DEL MELLA, SAN PAOLO, PONTEVICO, PRALBOINO, QUINZANO D'OGLIO, SAN GERVASIO BRESCIANO, SENIGA, TORBOLE CASAGLIA, VEROLANUOVA, VEROLAVECCHIA		REGIONE AGRARIA N°: 14 REGIONE AGRARIA 14 Comuni di: ACQUAFREDDA, BAGNOLO MELLA, BEDIZZOLE, BORGOSATOLLO, CALCINATO, CALVISANO, CARPENEDOLO, CASTENEDOLO, FIESSE, FLERO, GAMBARA, GHEDI, GOTTOLENGO, ISORELLA, LENO, MAZZANO, MONTICHIARI, MONTIRONE, PONCARALE, REMEDELLO, VISANO						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	35000,00				35000,00			
PRATO ARBORATO	35000,00				35000,00			
PRATO IRRIGUO	58500,00				59500,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	58500,00				59500,00			
PRATO MARCITO	58500,00				59500,00			
SEMINATIVO	40500,00				42000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	40500,00				42000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	62500,00				64000,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	62500,00				64000,00			
VIGNETO	56500,00			2-SI APPLICA UNA MAGGIORAZIONE DEL 40% SUL VALORE BASE DI VIGNETO E ULIVETO) 3-A VIGNETI E ULIVETI CERTIFICATI DOC, DOCG E IGP NEL CATASTO VITIVINICOLO E OLIVICOLO PROVINCIALE)	68500,00			

VISURA 71975 DEL 06/07/2021

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
 Listino: Numero 1 - 2018 ottobre 2017 - aprile 2018
 Comune: Alfanello
 Tipo immobile: Abitazioni

Zona: Alfanello

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.500 €/Mq.	1.370 €/Mq.
Recente	1.240 €/Mq.	990 €/Mq.
Agibile 1:	730 €/Mq.	4.750 €/Mq.
Agibile 2:	420 €/Mq.	370 €/Mq.
Da ristrutturare:	320 €/Mq.	270 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,7 %	2,86 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2017) a 5 (min 2012) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2007) a 20 (min 1997) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1987) a 40 (min 1977) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1967) a 60 (min 1957) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1947) a 80 anni (min 1937) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

Visualizza le avvertenze relative al listino (/content/download/54293/411806/file/116-Numero 1 - 2018 - Avvertenze.pdf)

VISURA 71976 DEL 06/07/2021

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
 Listino: Numero 1 - 2018 ottobre 2017 - aprile 2018
 Comune: Alfianello
 Tipo immobile: Capannoni

Zona: Alfianello

	Massimo	Minimo
Nuovo	610 €/Mq.	535 €/Mq.
Recente	455 €/Mq.	380 €/Mq.
Agibile 1:	300 €/Mq.	220 €/Mq.
Agibile 2:	200 €/Mq.	180 €/Mq.
Da ristrutturare:	160 €/Mq.	125 €/Mq.
Rendimento locativo:	4,71 %	3,64 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni
 Recente: vetustà da 10 a 15 anni
 Agibile1: vetustà da 20 a 25 anni
 Agibile2: vetustà da 30 a 35 anni
 Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Visualizza le avvertenze relative al listino (/content/download/54293/411806/file/116-Numero 1 - 2018 - Avvertenze.pdf)

VISURA 71977 DEL 06/07/2021

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Numero 1 - 2018 ottobre 2017 - aprile 2018
Comune: Alfianello
Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Pianura Bresciana Centrale

Zona: Alfianello

	Massimo	Minimo
Seminativo irriguo	90.000 €/HA	60.000 €/HA

Visualizza le avvertenze relative al listino (/content/download/54293/411806/file/116-Numero 1 - 2018 - Avvertenze.pdf)

pdfelement

ALLEGATO_B

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
n. 991/2017

C.T.U.

Arch. Mario Mento

Via Lombroso n. 36 – 25128 Brescia



LOTTO n. 1

Rimuovere filigrana ora



LOTTO n. 1

Rimuovere filigrana ora



LOTTO n. 1

Rimuovere filigrana ora



LOTTO n. 1

Rimuovere filigrana ora



LOTTO n. 1

Rimuovere filigrana ora





FG. 2 MAPP. 12



FG. 11 MAPP. 65-67-68



FG. 11 MAPP. 78





FG. 14 MAPP. 39-47



FG. 14 MAPP. 39-47

