

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 329/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. Ruolo Generale 329/2023

Giudice: DOTT. CANALI – DOTT. FOPPA VICENTINI

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Custode Giudiziario: DOTT. AVV. STEFANO BORTOLOTTI

Esperto incaricato: ING. ELISA ZUBANI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.

A3620, con studio in via Italia, 7, 25080 Paitone (Bs), cell. 3498047317, sede legale: via

Bonfadini, 17, 25080 Nuvolera (BS); email: ing.elisazubani@gmail.com; pec: [\[sa.zubani@ingpec.eu\]\(mailto:sa.zubani@ingpec.eu\).](mailto:eli-</p></div><div data-bbox=)

Date:

Nomina dell'Esperto: 28/07/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 01/09/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 24/05/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26/06/2024

Sopralluogo LOTTO1 in via Industriale, 27, Rezzato (BS) 23/09/2023

Primo sopralluogo LOTTO 2 in via San Giacomo, snc, Rezzato (BS)

presso Cascina Feniletto Fenaroli 28/10/2023

Secondo sopralluogo LOTTO 2 in via San Giacomo, snc, Rezzato (BS)

presso Cascina Feniletto Fenaroli 19/11/2023

Il primo sopralluogo al LOTTO 2 non è andato a buon fine, in quanto alla presenza del custo-



de giudiziario, non ci è stato aperto, per cui, dopo aver lasciato avviso in corrispondenza dell'ingresso pedonale, abbiamo dovuto abbandonare il tentativo di accesso.

Si segnala che, pur non essendo presente nei documenti il numero civico assegnato alla Cascina Feniletto Fenaroli, in realtà compare il civico 27 affisso sul pilastro che divide il cancello pedonale da quello carraio.

Entrambi i sopralluoghi di accesso sono avvenuti alla presenza del sig. [REDACTED] in rappresentanza della società [REDACTED] la quale risulta titolare del Contratto di Affitto di Fondo Rustico dalla proprietaria [REDACTED] come meglio specificato nel seguito.

Identificazione dei lotti in cui sono stati suddivisi i beni pignorati:

LOTTO 1

Identificazione degli immobili

Immobile residenziale in zona agricola, sito via Industriale, 27, in Comune di Rezzato (BS).

Dati catastali:

Catasto fabbricati: sezione urbana NCT, foglio 23, particella 61:

- sub. 15 (cat. A/7), quota di proprietà 1/1
- sub. 18 (cat. C/6), quota di proprietà 1/1
- sub. 21 (cat. C/2), quota di proprietà 1/1
- sub. 11 area comune ai subalterni 15 e 18
- sub. 9 per la quota indivisa di 1/3 area comune anche ad altre unità immobiliari

Catasto terreni: sezione urbana NCT, foglio 23:

- particella 95, seminativo irriguo, quota di proprietà 1/3
- particella 97, seminativo irriguo, quota di proprietà 1/1



LOTTO 2

Identificazione dell'immobile

Cascina Feniletto Fenaroli, immobile residenziale e agricolo in zona agricola, sito via San Giacomo, snc, Comune di Rezzato (BS).

Dati catastali:

Catasto fabbricati: sezione urbana NCT, foglio 30, particella 7:

- sub. 1 (cat. A/2), quota di proprietà 1/1
- sub. 2 (cat. A/2), quota di proprietà 1/1
- sub. 3 (cat. A/2), quota di proprietà 1/1
- sub. 4 (cat. D/10), quota di proprietà 1/1
- sub. 5 portico, Bene Comune non censibile
- sub. 6 corte, Bene Comune non censibile

Catasto terreni: foglio 30:

- particella 36, seminativo irriguo, quota di proprietà 1/1



	Indice	
	1. LOTTO 1: INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI.....	6
	2. LOTTO 1: DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	10
	3. LOTTO 1: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	13
	3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
	3.2 Rispondenza catastale.....	15
	3.3 Verifica della titolarità.....	15
	4. LOTTO1: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	16
	5. LOTTO 1: ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	16
	6. LOTTO 1: ANALISI ESTIMATIVA	17
	7. LOTTO 1: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	19
	8. LOTTO1: DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	19
	LOTTO 2.....	21
	1. LOTTO 2: INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI.....	21
	2. LOTTO 2: DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	25
	3. LOTTO 2: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	29



3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	29
3.2 Rispondenza catastale.....	31
3.3 Verifica della titolarità.....	32
4. LOTTO 2: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	32
5. LOTTO 2: ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	32
6. LOTTO 2: ANALISI ESTIMATIVA	33
7. LOTTO 2: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	35
8. LOTTO 2: DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	36
9. LOTTO 1 e 2: ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	37



LOTTO 1

1. LOTTO 1: INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Trattasi di immobile residenziale in zona agricola con annessa autorimessa, oltre a locale adibito a magazzino/deposito, sito via Industriale, 27, in Comune di Rezzato (BS). Dati catastali:

Catasto fabbricati: sezione urbana NCT, foglio 23, particella 61:

- sub. 15, categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 296 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 296 mq, rendita 1.039,37 €, quota di proprietà 1/1

- sub. 18, categoria C/6, classe 1, consistenza 60 mq, sup. catastale totale 70 mq, rendita 92,96 €, quota di proprietà 1/1

- sub. 21, categoria C/2, classe 6, consistenza 86 mq, sup. catastale totale 94 mq, rendita 159,89 €, quota di proprietà 1/1

- sub. 11 area comune ai subalterni 15 e 18

- sub. 9 per la quota indivisa di 1/3 area comune anche ad altre unità immobiliari

Catasto terreni: sezione urbana NCT, foglio 23:

- particella 95, seminativo irriguo, classe 1, sup. 710 mq, redditi dominicale 6,23 €, agrario 6,60 €, quota di proprietà 1/3

- particella 97, seminativo irriguo, classe 1, sup. 57 mq, redditi dominicale 0,50 €, agrario 0,53 €, quota di proprietà 1/1

Più probabile valore in libero mercato: € 514.257,91 (cinquecentoquattordicimiladuecentocinquantasette/91 euro)

Il valore di stima viene ridotto del 10% per le condizioni di vendita forzata e detratto dell'importo delle spese per la variazione catastale stimato in circa € 1.000,00. Pertanto il



valore di vendita forzata arrotondato è pari a: € **460.000** (quattrocentosessantamila euro).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Si precisa che le non conformità catastali sono sanabili con la presentazione di una variazione catastale della sola scheda catastale al Catasto Fabbricati relativa al deposito/magazzino, identificato al FG. 23 particella 61 sub. 21.

In particolare, in data 26/03/2008 è stata presentata al comune la DIA in variante, di cui alla PE 44/2008, ed i lavori sono stati realizzati in conformità alla pratica comunale, ma la scheda catastale non è mai stata aggiornata, pertanto il portico risulta ancora completamente aperto sul lato ovest, mentre in realtà è stato chiuso sul lato ovest e sono state realizzate due aperture sul lato est (Allegato 13.1). Trattasi di lieve difformità.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente: Contratto di Affitto di Fondo Rusti-

co da [REDACTED] nella persona dell'amministratore unico, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] alla società [REDACTED] stipulato presso il

Notaio Alfredo D'Antonio rep. n. 61.564, racc. n. 25.340, registrato in data 08/05/2023, RG 19910 RP 13848. Il contratto ha una durata di 20 anni a partire dalla data del 05/05/2023 e pertanto cesserà il 05/05/2043 (Allegato 3). Si precisa che esaminando i valori di locazione OMI e del Borsino Immobiliare un equo valore locativo per entrambi i lotti potrebbe essere di importo pari a circa 70.000 - 75.000 € per entrambi i lotti (considerando sia il Lotto 1 che il Lotto 2).

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: vincolo di destinazione all'attività agricola di cui al n.

79648 rep. Notaio Luigi Lombardi del 07/03/1993, trascritto a Brescia in data 11/03/1993 n.



6194/4369, così come riportato nell'atto di divisione del 22/12/2008, n. 23.911/6.081 di repertorio, Notaio Francesca Lombardi (Allegato 11.1).

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: non sono presenti vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici.

Limitazioni: L'immobile è interessato da Contratto di Affitto di Fondo Rustico come sopra riportato.

Atto di provenienza: Atto di compravendita del 30/10/2017, Notaio Enrico Lera, rep. n. 48663/14491, trascritto in data 08/11/2017 ai nn.49530/30039, stipulato tra [REDACTED] (parte venditrice) e [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) – (Allegato 10).

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione: Unità abitativa residenziale in zona agricola con annessa autorimessa e adiacente deposito/magazzino, con corte condominiale antistante l'abitazione e porzione di terreno in lato est al complesso, utile all'accesso al deposito magazzino, e terreno in lato nord, utile all'ingresso nel corsello comune, di accesso alle autorimesse delle tre unità abitative facenti parte del complesso.

Zona: periferica, ubicata a sud del centro abitato del Comune di Rezzato

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale in zona agricola

Stato di conservazione: Agibile *“immobile realizzato negli anni dal 1982 al 1984 come si evince dai titoli edilizi reperiti con l'Acceso agli atti presso il Comune di Rezzato. Unica variante successiva modifica il lato di ingresso e le aperture della porzione adibita a deposito/magazzino. Pertanto, dal 1984, l'unità abitativa con autorimessa non ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da esse-*



re equiparato agli immobili nuovi”.

Tipologia edilizia dell’immobile: Unità abitativa collocata in un più ampio complesso costituito da n. 3 unità immobiliari. L’immobile si sviluppa su un piano seminterrato, il piano terra e il piano primo. Si precisa che lo stato di conservazione è ottimo, fatta eccezione per i serramenti esterni e per il piano primo che risulta attualmente al rustico (sono presenti i serramenti esterni e l’impianto elettrico, ma sono assenti i pavimenti e gli intonaci).

Caratteristiche generali dell’immobile: Ampio quadrilocale con grandi spazi accessori al piano seminterrato, grande portico al piano terra e corte condominiale lato strada, ubicato in via Industriale, 27, in Comune di Rezzato (BS).

Struttura in elevazione: struttura portante verticale in muratura, solai piani in latero c.a., copertura con solaio inclinato in latero c.a., eccezione fatta per il portico che presenta la copertura in legno.

Murature perimetrali: pareti perimetrali portanti in laterizio.

Coibentazioni/Isolamenti: pareti perimetrali non isolate.

Divisori: divisori interni in mattoni forati intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncini in legno verso il vano scala e verso l’ingresso e la zona giorno al piano terra; serramenti esterni in legno con vetrocamera, schermatura esterna con ante in legno, davanzali e soglie in marmo di Botticino.

Infissi interni: porte interne in legno.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazione interna in granito nella zona giorno, in parquet nella zona notte e in cotto nel portico. Pavimenti e rivestimenti nei bagni in gres ceramico. Scala in marmo di Botticino. Al piano primo non è presente la pavimentazione.

Impianto riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl e posizionata nel locale centrale termica al piano seminterrato; sistema di emissione costituito



da radiatori.

Impianto di raffrescamento: assente.

Impianto sanitario: bagno principale nella zona notte del piano terra con lavandino, bidet, wc, doccia e vasca da bagno; bagno secondario al piano seminterrato con lavandino, bidet, wc e doccia; lavatrice e lavatoio all'interno del garage.

Impianto gas: GPL.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., l'impianto d'illuminazione.

Allaccio fognatura: non verificabile

Finiture esterne: prospetti con finitura ad intonaco al civile e tinteggiatura e in alcune porzioni con rivestimento in mattoni.

2. LOTTO 1: DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

L'immobile si configura come una villetta inserita in un complesso di n. 3 villette a schiera, con un'ala adiacente alle ville adibita a depositi per l'attività agricola.

Quadrilocale ampio, con ampia area esterna antistante, in lato sud, e accesso all'autorimessa in lato nord (**FG 23 particella 61 sub.11 e sub.9**), posizionato su terreno identificato al mappale 95 del Foglio 23, in proprietà all'esecutato per 1/3, deposito/magazzino (**FG 23 particella 61 sub. 21**) con accesso su terreno identificato al mappale 97 del Foglio 23.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ed il più ampio compendio immobiliare costituito da n. 3 unità immobiliari del tutto simili a quella presa in esame, è ubicato nella periferia del comune di Rezzato, a sud del centro abitato. L'unità abitativa ha accesso pedona-



le direttamente dalla via Industriale, al civico n. 27, mentre l'accesso carraio avviene attraverso strada sterrata sul mappale 95 Foglio 23.

Si accede all'unità abitativa attraversando un'ampia corte, in parte pavimentata a cemento e in parte a prato. Attraverso un grande portico con copertura in legno a vista, si accede al vano scala e all'ingresso della zona giorno dell'unità abitativa identificata **al FG 23 particella 61**

sub.15, dotata di ingresso/ampio salone – cucina separata e tinello/ripostiglio con portico annesso alla cucina. Ad un livello superiore, rialzato di n. 4 alzate, è ubicata la zona notte, dotata di un corridoio, n. 3 camere da letto e un bagno. Due delle tre camere sono dotate di balcone, che si affaccia in lato nord.

Attraverso il vano scala si sale al piano primo, che risulta attualmente al rustico, ovvero è dotato di serramenti esterni e di impianto elettrico, ma non è dotato di intonaci e pavimenti. Il piano primo è suddiviso in due ampie zone, accatastate come soffitta.

Attraverso il medesimo vano scala, si scende al piano seminterrato, ove sono presenti la centrale termica, un ripostiglio adibito a cucina, un bagno, una cantina adibita a camera e un locale di sgombero adibito a taverna, una cantina, un corridoio che conduce all'autorimessa doppia (FG 23 particella 61 sub.18) con angolo dotato di lavanderia (lavatrice e lavatoio).

Si precisa che l'uso attuale di alcuni locali al piano seminterrato sono impropri, in particolare trattasi della taverna, cucina e camera. Non è possibile sanare tale destinazione rendendo abitabili i locali al seminterrato, pertanto dette stanze dovranno essere sgomberate e dovrà essere ripristinato l'uso dichiarato nella pratica comunale (cantina), ovvero l'uso dichiarato nella pratica catastale (cantina, ripostiglio e locale di sgombero).

L'altezza interna della zona giorno e della zona notte è pari a 3,00 m, l'altezza della cucina è invece pari a 2,85 m. Le altezze medie delle due zone del piano primo sono pari a 3,20 m e 3,00 m, mentre il piano seminterrato ha altezza pari a 2,45 m, salvo la centrale termica che ha



altezza di 2,90 m e la cantina che ha altezza di 3,10 m.

Al momento del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di macchinari agricoli o attrezzature agricole.

Confini dell'immobile: l'immobile confina:

- a nord con l'area di accesso alle autorimesse,
- a sud con la corte interna,
- a est con altra unità immobiliare del complesso identificata ai su. 16-19 e 12,
- a ovest con altra unità immobiliare del complesso identificata ai su. 13-14-17 e 10.

Consistenza Sopralluogo interno ed esterno effettuato in data 23/09/2023 alla presenza del Custode Giudiziario.

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale residenziale (zona agricola): 382,74 mq

Superficie commerciale fabbricati agricoli (zona agricola): 93,01 mq

Superficie mapp. 95 (quota di proprietà 1/3): 236,67 mq

Superficie mapp. 97 (quota di proprietà 1/1): 57,00 mq

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: terra (rialzato), seminterrato e primo

Servizi igienici:

- nella zona notte al piano rialzato: bagno con lavabo, doccia, vasca da bagno con water e bidet;
- nel seminterrato: bagno con lavabo, water, bidet e doccia.



Vetustà presunta dei bagni: circa 30 anni (data Certificato di Agibilità/Abitabilità 1993)

Impianti in dotazione

Riscaldamento: caldaia a gpl - vetustà presunta 30 anni

Sistema di emissione: radiatori

Acqua calda sanitaria: produzione combinata con riscaldamento

Raffrescamento: assente

Elettrico: Presente - Vetustà 30 anni

Idraulico: Presente - Vetustà 30 anni

Antifurto-Pannelli solari-Pannelli fotovoltaici: Assenti

Manutenzione unità immobiliare Ottima, fatta eccezione per i serramenti esterni

Classe energetica APE allegato all'atto di provenienza certifica la classe G

Inquinamento Atmosferico – Acustico – Elettromagnetico - Ambientale

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Medio-Alta

Funzionalità dell'immobile: Ottima

Finiture dell'immobile: Ottime

3. LOTTO 1: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: 1982

Titoli autorizzativi esaminati:

- Concessione Edilizia N. 48/82 del 01/04/1982 – PE 48/82
- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 20/09/1993



- PE 82/84

- PE 134/84 varianti interne alla PE 48/82

- PE DIA 44/08 del 26/03/2008, P.G. 055420

- Certificato di Abitabilità/Agibilità N. 21/2001

Fonte documentazione: Accesso agli Atti presso il Comune di Rezzato (BS) eseguito in data 17/11/2023.

Situazione urbanistica – Piano di Governo del Territorio vigente

Il complesso immobiliare di cui al lotto 1, ricade in area “E1 – Aree agricole della pianura produttiva”. Dall’analisi della tavola dei vincoli si evince che il Lotto 1 non ricade all’interno di alcun vincolo individuato nella tavola grafica. Si vedano gli estratti delle tavole del PGT riportati nell’Allegato 4.

Limitazioni urbanistiche: vincolo di destinazione all’attività agricola, come specificato in precedenza.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), via Italia, 7, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato (BS) in data 17/11/2023 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



3.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

la **MANCATA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La mancata regolarità catastale dell'immobile è dovuta al fatto che i lavori inerenti la variante che riguarda il deposito/magazzino, presentata con DIA 44/08 il 26/03/2008, non sono stati accatastati, pertanto è necessario operare una variazione sulla scheda del catasto fabbricati inerente detta porzione di immobile, in particolare Foglio 23 Particella 61 Subalterno 21.

3.3 Verifica della titolarità

Atto di provenienza

Atto di compravendita del 30/10/2017, Notaio Enrico Lera, rep. n. 48663/14491, trascritto in data 08/11/2017 ai nn.49530/30039, stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] (parte venditrice) e la [REDACTED] [REDACTED] (parte acquirente) – (Allegato 10).

Condizioni limitanti

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: Contratto di Affitto di Fondo Rustico.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta apparentemente abitato.



4. LOTTO1: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUI-

RENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono costituiti dalle ipoteche volontarie, dalle ipoteche giudiziali e atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili. Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni presenti sugli immobili si rimanda alla Relazione Notarile allegata (Allegato 9).

5. LOTTO 1: ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 28/07/2023 e avendo prestato giuramento in data 01/09/2023, si è proceduto all'esecuzione del sopralluogo presso l'immobile, allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, e accertando da chi il bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Stefano Bertolotti, è andato a buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata inviata in data 25/10/2023, tramite portale telematico, la richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Rezzato (BS), Ufficio Edilizia Privata. L'accesso agli Atti che è stato poi eseguito in data 17/11/2023.

Per quanto riguarda i terreni è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (Allegato 8.1 Lotto 1).

Per la verifica della regolarità catastale, in data 21/09/2023 è stato interrogato il portale SI-STER, dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- visura catastale storica, scheda catastale, estratto mappa ed elaborato planimetrico.



6. LOTTO 1: ANALISI ESTIMATIVA

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 della procedura esecutiva.

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 entram-

bi 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 pru-

denza 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 merca-

to 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 prez-

zo 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 ope-



rata 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."

Assunzioni limitative

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Condizioni limitative

Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

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 di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona:

1. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia
2. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI
3. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare
4. col confronto con OMI – Valori agricoli medi dei terreni agricoli della Provincia di Brescia
5. col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e analoghe situazioni



di vendita (non trovate: sul mercato immobiliare sono stati rintracciati fabbricati residenziali collocati in zona agricola, che tuttavia si trovano in condizioni manutentive completamente diverse, necessitando di un intervento di ristrutturazione importante, per cui non sono equiparabili all'immobile oggetto della presente, che si trova in uno stato manutentivo ottimale).

7. LOTTO 1: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in: € 514.257,91 (cinquecentoquattordicimiladuecentocinquantesette/91 euro).

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: € 460.000 (quattrocentosessantamila euro).

Si veda l'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 1.1 Lotto1.

8. LOTTO1: DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS) in via Italia, 7, 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-



LOTTO 2

1. LOTTO 2: INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Trattasi di compendio immobiliare a corte, con forma a C, con caratteristiche della tipica cascina bresciana, costituito da n. 3 unità abitative residenziali, oltre a locale adibito a deposito e portici esclusivi e ad una stalla aperta, sito via San Giacomo, snc, nel Comune di Rezzato (BS). Dati catastali:

Catasto fabbricati: sezione urbana NCT, foglio 30, particella 7:

- sub. 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 1.111,64 €, quota di proprietà 1/1
- sub. 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 899,93 €, quota di proprietà 1/1
- sub. 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 €, quota di proprietà 1/1
- sub. 4, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita 2.420,00 €, quota di proprietà 1/1
- sub. 5 corte comune alle n. 3 unità abitative di cui ala sub.1-2-3, Bene Comune non censibile
- sub. 6 corte comune alle n. 3 unità abitative di cui ala sub.1-2-3, Bene Comune non censibile

Catasto terreni: sezione urbana NCT, foglio 30:

- particella 36, seminativo irriguo, classe 2, sup. 4.740 mq, redditi dominicale 39,17 €, agrario 41,62 €



Esiste una porzione della particella 7 del foglio 30 ubicata sul retro degli edifici, in lato nord, che non compare nell'elaborato planimetrico. È necessario operare una variazione catastale in tal senso.

Più probabile valore in libero mercato: € 1.850.609,28 (unmilioneottocentocinquantamilaseicentonove/28 euro).

Il valore di stima va ridotto del 10% per le condizioni di vendita forzata e detratto dell'importo delle spese per la variazione catastale e della variazione alla pratica comunale di importo stimato pari a 3.500,00 euro. Pertanto il valore di vendita forzata arrotondato è pari a: € 1.660.000,00 (unmilione seicentosessantamila euro).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente: Contratto di Affitto di Fondo Rusti-

co tra la società [REDACTED] nella persona dell'amministratore unico sig.ra

[REDACTED] e la società [REDACTED] di [REDACTED] contratto

stipulato presso il Notaio Alfredo D'Antonio, rep. n. 61.564, racc. n. 25.340, registrato in data

08/05/2023, RG 19910 RP 13848. Il contratto ha una durata di 20 anni a partire dalla data del

05/05/2023 e pertanto cesserà in data 05/05/2043 (Allegato 3). Si precisa che esaminando i

valori di locazione OMI e del Borsino Immobiliare un equo valore locativo per entrambi lotti

potrebbe essere di importo pari a circa 70.000 - 75.000 € per entrambi i lotti (considerando sia

il Lotto 1 che il Lotto 2).

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: vincolo *non aedificandi* e di mantenimento della de-



stinazione d'uso degli edifici a servizio dell'attività agricola, vincolo costituito a favore del Comune di Rezzato (BS), in forza di scrittura privata autenticata in data 05/03/2000, n. 8.339/1.060 di repertorio, Notaio Francesca Lombardi, registrato a Brescia in data 29/03/2000 ai n.ri 12805/6871 (Allegato 11.2 Lotto 2).

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: L'immobile è interessato da:

1. Fascia di "Rispetto Stradale"
2. "Rispetto corsi d'acqua"
3. Fascia di rispetto Pozzi -10 m – 200 m.

L'area in cui ricade la *Cascina Feniletto Fenaroli* – lotto2 fa parte degli "Ambiti Agricoli Strategici AAS da PTCP, rettificati come da parere della Provincia (AD 1418-2023)".

Limitazioni: L'immobile è interessato dal Contratto di Affitto di Fondo Rustico, come sopra riportato.

Atto di provenienza:

Atto di compravendita del 30/10/2017, Notaio Enrico Lera, rep. n. 48663/14491, trascritto in data 08/11/2017 ai nn.49530/30039, stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (parte venditrice) e la società [REDACTED] [REDACTED] (parte acquirente) – (Allegato 10).

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione: Compendio immobiliare a corte, con forma a C, con caratteristiche della tipica cascina bresciana, costituito da n. 3 unità immobiliari residenziali (residenze in zona agricola), oltre ad una porzione di immobile adibito a deposito e ampi porticati, stalla aperta e porzione di terreno esterno alla corte.

Zona: periferica, ubicata a sud del centro abitato del Comune di Rezzato (BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale in zona agricola



Stato di conservazione: relativamente alle tre unità abitative in zona agricola: Recente “immobile completamente ristrutturato negli anni dal 1999 al 2002 come si evince dai titoli edilizi reperiti con l’Acceso agli atti presso il Comune di Rezzato (BS). La variante del 2001- CE 21/2001 rappresenta la costruzione dell’ultima porzione di portico in lato sud, adiacente all’ingresso carraio su via San Giacomo. L’ultima pratica edilizia presentata è una DIA del 19/07/2002 in variante alla CE 116/99, che riporta lievi modifiche interne”. Deposito e portici in buono stato di conservazione. Stalla aperta da ristrutturare.

Tipologia edilizia dell’immobile: Complesso a corte costituito da n. 3 unità immobiliari di tipo residenziale in zona agricola, un’unità immobiliare adibita a deposito e porticati. Le unità immobiliari indentificate al FG. 30 Particella 7 sub.1 e sub. 2 sono quadrilocali di dimensioni medio-grandi, mentre l’unità immobiliare indentificata al FG. 30 Particella 7 sub. 3 è un trilocale di ridotte dimensioni.

L’immobile si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terra e il piano primo. Alcune porzioni del porticato sono a due piani, mentre altre sono a tutt’altezza.

Si precisa che lo stato di conservazione è ottimo ed il grado di finiture di pregio, in modo particolare per le unità identificate ai sub.1 e 2.

Caratteristiche generali dell’immobile:

Struttura in elevazione: struttura portante verticale mista in pietra e mattoni, muratura portante, solai piani in latero c.a., copertura in legno.

Coibentazioni/Isolamenti: pareti perimetrali non isolate.

Divisori: divisori interni in mattoni forati intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncini di ingresso in legno; serramenti esterni in legno con vetrocamera, schermatura esterna con ante in legno, e/o con oscuranti interni in legno, davanzali e soglie in marmo di Botticino.



Infissi interni: porte interne in legno.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazione interna in cotto nelle zone giorno, in parquet nelle zone notte e in cotto nei portici e nelle logge. Pavimenti e rivestimenti nei bagni in gres ceramico. La pavimentazione della scala del sub.1 è il legno, mentre quella dei sub 2 e 3 in marmo di Botticino. Nei porticati del sub. 4 il pavimento è in battuto di cemento.

Impianto riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo per ciascuna unità immobiliare residenziale (sub. 1-2-3) con caldaia a gas a GPL; sistema di emissione costituito da radiatori; regolazione solo di zona con cronotermostato.

Impianto di raffrescamento: assente.

Impianto sanitario: ciascuna unità immobiliare residenziale è dotata di un bagno al piano terra e un bagno al piano primo.

Impianto gas: GPL.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., l'impianto d'illuminazione e videocitofonico.

Allaccio fognatura: non presente.

Finiture esterne: prospetti con finitura ad intonaco al civile e tinteggiatura.

2. LOTTO 2: DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Compendio immobiliare a corte con forma a C, con caratteristiche della tipica cascina bresciana. L'ala nord è costituita da n. 3 unità immobiliari residenziali con portico comune. Si riporta di seguito una sintetica descrizione di ciascun subalterno.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 1



Ampio quadrilocale con accesso dal portico comune (sub. 5). Si entra in un grande atrio/ingresso con scalone rivestito in legno, grande cucina separata ad est rispetto all'ingresso, ampio soggiorno verso ovest e bagno e lavanderia a nord, dietro la scala. All'esterno portico esclusivo di forma trapezoidale.

Accedendo al piano primo attraverso lo scalone, allo sbarco sul pianerottolo si trova lo studio e verso est si trovano n. 2 camere singole, con bagno e guardaroba comune dietro la scala, verso ovest la camera matrimoniale con guardaroba e bagno. È presente una grande loggia esclusiva. Il grado di finiture è ottimo, pavimenti in cotto e in parquet, serramenti in legno con vetrocamera e tetto in legno a vista.

Il [REDACTED] la cui società è intestataria del contratto di locazione [REDACTED] [REDACTED] il quale ha aperto i locali per l'effettuazione del sopralluogo, riferisce che nella sopra descritta unità immobiliare risiederebbero la sua [REDACTED] [REDACTED]

L'altezza interna della zona giorno è pari a 2,90 m. Le altezze medie nella zona notte sono pari a 4,00 m nelle camere e 2,95 m nei bagni.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 2

Ampio quadrilocale con accesso dal portico comune (sub. 5). Si entra in un grande atrio/ingresso con scalone in marmo di forma ellittica, grande cucina separata ad ovest rispetto all'ingresso, ampio soggiorno verso est e bagno e lavanderia a nord, dietro la scala. I locali sono di fatto utilizzati come magazzino/deposito.

Accedendo al piano primo attraverso lo scalone, allo sbarco sul pianerottolo si trova una zona adibita ad attività di cucito e verso est la camera matrimoniale con guardaroba e bagno, mentre verso ovest si trovano n. 2 camere singole, utilizzate come guardaroba, con bagno comune dietro la scala. È presente una grande loggia esclusiva. Il grado di finiture è ottimo, pavimenti



in cotto e in parquet, serramenti in legno con vetrocamera e tetto in legno a vista. È stato realizzato un collegamento tra le camere del sub. 2 e le camere del sub. 1, attraverso n. 2 porte che non sono autorizzate in nessuna pratica comunale nè sono presenti nelle planimetrie catastali.

Il g. [REDACTED] la cui società è intestataria del contratto di locazione [REDACTED]

L'altezza interna della zona giorno è pari a 2,90 m. Le altezze medie nella zona notte sono pari a 3,97 m.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 3

Trilocale di ridotte dimensioni con cucina, antibagno e bagno al piano terra e accesso dal portico (sub. 5), scala che conduce al piano primo, dotato di due camere da letto e un bagno.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 4

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso stalla e portico, il tutto identificato catastalmente alla categoria D/10, ovvero fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. In lato nord è presente il locale deposito e una stalla chiusa. Sugli altri lati della corte sono presenti portici a tutta altezza e portici a due piani, un piccolo locale autoclave e, sul lato sud est, completamente affacciata su terreno di cui al mappale 36 del foglio 30, è presente una stalla aperta costituita da una tettoia con struttura metallica e copertura presumibilmente in cemento-amianto.

Al momento del sopralluogo l'unica funzione riconducibile all'attività agricola percepibile è la presenza di alcuni capi equidi (asini) nella stalla aperta identificata al sub. 4. Non è stata riscontrata la presenza di macchinari agricoli e/o attrezzature agricole.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 5 e 6 portico con accesso alle tre unità



immobiliari residenziali e corte interna alla Cascina.

Confini dell'immobile il complesso immobiliare del lotto 2 confina:

- a nord con i mappali 114-123 del foglio 30
- a sud con il mappale 37 del foglio 30
- a est con il mappale 117 del foglio 30
- a ovest con la via San Giacomo.

Consistenza Sopralluogo interno ed esterno effettuato in data 19/11/2023, alla presenza del Custode Giudiziario e del sig. [REDACTED]

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale residenziale (zona agricola): 837,04 mq

Superficie commerciale fabbricati agricoli (zona agricola): 1.244,00 mq

Superficie mapp. 36: 4.740,00 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: terra e primo

Vetustà presunta dei bagni: circa 20 anni (data Certificato di Agibilità/Abitabilità 2004)

Impianti in dotazione

Riscaldamento: caldaie a gas - vetustà presunta 20 anni

Sistema di emissione: radiatori

Acqua calda sanitaria: produzione combinata con riscaldamento

Raffrescamento: assente

Elettrico: Presente - Vetustà 20 anni

Idraulico: Presente - Vetustà 20 anni

Antifurto-Pannelli solari-Pannelli fotovoltaici: Assenti



Manutenzione unità immobiliare Ottima, fatta eccezione per la tettoia sul retro (stalla aperta), lato est del complesso

Classe energetica APE allegati all'atto di provenienza certificano la classe G

Inquinamento Atmosferico – Acustico – Elettromagnetico - Ambientale

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Medio-Alta

Funzionalità dell'immobile: Ottima

Finiture dell'immobile: Ottime

3. LOTTO 2: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: la costruzione originale è ante 1967, la ristrutturazione completa è avvenuta negli anni tra il 1999 e il 2002.

Titoli autorizzativi esaminati:

- Pratica Edilizia N. 41/87 prot. N. 3336 del 13/04/1987: Demolizione e ricostruzione di tettoia, stalla aperta in lato est del complesso immobiliare. I lavori non sono mai stati realizzati e la stalla aperta è situata allo stato attuale nella medesima posizione in cui si trovava, il presente titolo edilizio risulta scaduto e non ha avuto seguito e la scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi
- CE 116/99 per Ristrutturazione completa della parte residenziale e costruzione nuovo accesso carraio
- CE 21/2001 per costruzione porzione di porticato
- PE DIA Prot. N. 9470 del 19/07/2002 modifiche interne



- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 05/05/2004, pratiche edilizie: CE 116/99 e la DIA del 19/07/2002

Fonte documentazione: Accesso agli Atti presso il Comune di Rezzato (BS) eseguito in data 17/11/2023.

Situazione urbanistica – Esame Piano di Governo del Territorio vigente

L'immobile ricade in area "AE – Cascine di carattere tipologico ambientale" ed è classificato come "Bene segnalato da PTCP". È inoltre interessato da:

4. Fascia di "Rispetto Stradale"
5. "Rispetto corsi d'acqua"
6. Fascia di rispetto Pozzi -10 m – 200 m.

Il documento di Piano classifica l'area in cui ricade la *Cascina Feniletto Fenaroli* – lotto 2 come facente parte degli "Ambiti Agricoli Strategici AAS da PTCP rettificati come da parere Provincia (AD 1418-2023)". Si vedano gli estratti delle tavole del PGT (Allegato 4).

Limitazioni urbanistiche: vincolo di destinazione all'attività agricola, come da atto sopra citato, limitazioni legate alla classificazione da PTCP e alle fasce di rispetto presenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), via Italia, 7, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato (BS) in data 17/11/2023 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



la MANCATA **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la presenza al piano primo di n. 2 porte di collegamento tra il sub.1 e il sub. 2, non individuate nelle pratiche edilizie depositate; per la posizione della scala interna al sub. 1, difforme rispetto a quella indicata nella pratica edilizia; per la presenza, nel deposito del sub. 4, di un bagno non autorizzato.

Quanto alle due porte di collegamento tra il sub. 1 e il sub. 2 posizionate al piano primo, si potrebbe optare, in luogo della sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi tramite la chiusura delle porte.

3.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

la **MANCATA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Nelle schede catastali non sono presenti le porte di collegamento tra il sub. 1 e il sub. 2, il bagno del deposito del sub. 4, e nell'elaborato planimetrico della particella 7 non risulta individuato il giardino comune alle tre unità abitative, ubicato sul retro del fabbricato, in lato nord, in adiacenza al mappale 36.

Quanto alle due porte di collegamento tra il sub. 1 e il sub. 2, posizionate al piano primo, si potrebbe optare, in luogo della variazione catastale, per il ripristino dello stato dei luoghi tramite la chiusura delle porte.



3.3 Verifica della titolarità

Atto di provenienza

Atto di compravendita del 30/10/2017, Notaio Enrico Lera, rep. n. 48663/14491, trascritto in

data 08/11/2017 ai nn.49530/30039, stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (parte venditrice), e la società [REDACTED]

[REDACTED] (parte acquirente).

Condizioni limitanti

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: Contratto di Affitto di Fondo Rustico.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta apparentemente abitato.

4. LOTTO 2: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUI-

RENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono costituiti dalle ipoteche volontarie, dalle ipoteche giudiziali e atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili. Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni presenti sugli immobili si rimanda alla Relazione Notarile (Allegato 9).

5. LOTTO 2: ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 28/07/2023 e avendo prestato giuramento in data 01/09/2023, si è proceduto all'esecuzione del sopralluogo presso l'immobile allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, accertando da chi il



bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il primo sopralluogo, fissato per la data del 28/10/2023, non è andato a buon fine e, di conseguenza, è stato lasciato un avviso in corrispondenza della cassetta della posta con la fissazione di una ulteriore data. Il secondo sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Stefano Bertolotti, è andato a buon fine in data 19/11/2023, ed è stato possibile visionare tutti i locali, anche alla presenza del [REDACTED]

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata inviata in data 25/10/2023, tramite portale telematico, la richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Rezzato, Ufficio Edilizia Privata. L'accesso agli Atti che è stato poi eseguito in data 17/11/2023.

Per quanto riguarda i terreni è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per il Foglio 30 mappale 36, che si allega (Allegato 8.2 Lotto 2).

Per la verifica della regolarità catastale, in data 21/09/2023, è stato interrogato il portale SI-STER dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- visura catastale storica, scheda catastale, estratto mappa ed elaborato planimetrico.

6. LOTTO 2: ANALISI ESTIMATIVA

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 della procedura esecutiva.

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.”

Assunzioni limitative

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Condizioni limitative



Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

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

zione: per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggit è stato

applicato il seguente criterio di valutazione: Metodo di stima sintetico comparativo con anali-

si di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona:

1. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia

2. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI

3. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

4. col confronto con OMI – Valori agricoli medi dei terreni agricoli della Provincia di Brescia

5. col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e analoghe situazioni di vendita (non trovate: sul mercato immobiliare sono stati rintracciati fabbricati residenziali collocati in zona agricola, che tuttavia si trovano in condizioni manutentive completamente diverse, necessitando di un intervento di ristrutturazione importante, per cui non sono equiparabili all'immobile oggetto della presente, che si trova in uno stato manutentivo ottimale).

7. LOTTO 2: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in: € 1.850.609,28 (unmilioneottocentocinquantamilaseicentonove/28 euro)

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: € 1.660.000,00 (unmilioneaseicentosessantamila euro).



Si veda l'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 1.2 Lotto 2.

8. LOTTO 2: DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS) in via Italia, 7, 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 potrebbe 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;
- è 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.	
	<i>Timbro e firma</i>	
	<u>9. LOTTO 1 e 2: ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAP-</u>	
	<u>PORTO DI VALUTAZIONE</u>	
	ALLEGATO 1.1 LOTTO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più proba-	
	bile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata	
	ALLEGATO 1.2 LOTTO 2: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più proba-	
	bile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata	
	ALLEGATO 2: Documentazione fotografica	
	ALLEGATO 3: Contratto di Affitto Fondo Rustico	
	ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT	
	ALLEGATO 5: Estratto ortofoto e Estratto di mappa	
	ALLEGATO 6.1 LOTTO 1: Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali	
	ALLEGATO 6.2 LOTTO 2: Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali	
	ALLEGATO 7.1 LOTTO 1: Visure catastali storiche	
	ALLEGATO 7.2 LOTTO 2: Visure catastali storiche	
	ALLEGATO 8.1 LOTTO 1: Certificato di Destinazione Urbanistica mappali 95-97 FG. 23	
	ALLEGATO 8.2 LOTTO 2: Certificato di destinazione Urbanistica FG. 30 mappale 36	
	ALLEGATO 9: Relazione notarile	
	ALLEGATO 10: Atto di Provenienza	
	ALLEGATO 11.1 LOTTO1: Atto di Vincolo destinazione agricola	
	ALLEGATO 11.2 LOTTO2: Atto di Vincolo destinazione agricola	
	ALLEGATO 12: Nomina esperto della stima Ing. Elisa Zubani e Giuramento	



ALLEGATO 13.1 LOTTO 1: evidenza delle difformità catastali

ALLEGATO 13.2 LOTTO 2: evidenza delle difformità urbanistiche e catastali

Data rapporto valutazione: 24/05/2024

