

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. 286/2021

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott. FRANCHIONI STEFANO

INTEGRAZIONE

AGGIORNAMENTO VALORI PER ACCORPAMENTI

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati

[REDACTED]



Intervenuti alla data della stima:

Esperto incaricato

Geom. SCALVINI PATRIZIA

P.zza Europa n. 1/3

25030 Comezzano-Cizzago (BS)

CF. SCLPRZ78M67C618N

Tel-Fax 030.7146690

e-Mail: geometra.scalvini@gmail.com

Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4877

Timbro e firma _____



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione:

Trattasi di abitazione in zona agricola con annessa stalla attualmente adibita a ripostiglio e circostante area montana boschiva mapp. 932.

Il compendio oggetto di stima è composto da abitazione e stalla posti nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane, l'accesso agli immobili sia carraio che pedonale, avviene passando attraverso il terreno mappale 932 compreso nel presente lotto come da accorpamento richiesto; detto mappale risulta limitatamente interessato alla viabilità (si veda CDU allegato, indicazione per la quale l'ufficio tecnico non ha rilasciato ulteriore specifica).

L'unità staggita è composta da cucina, tre stanze, un bagno, un disimpegno, posti a piano terra, due locali nel sottotetto, cantine, ripostigli e lavanderia al piano sottostante, dove vi è anche la stalla posta in lato nord attualmente adibita a ripostiglio, detti locali sono accessibili tramite la corte comune. Esternamente, sulla corte comune, vi è una tettoia realizzata con puntelli in ferro e struttura in legno, all'attualità non sanabile.

I serramenti sono in legno, pavimenti interni sono in cotto e legno, attualmente il riscaldamento avviene con stufa a legna e fancoil. Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1988.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 933 – Sub. 1 – A/3 – Cl. 1 – vani 6,5 – R.C. € 259,83**
Fg. 8 – Mapp. 933 – Sub. 2 – C/6 – Cl. 1 – mq 37 – R.C. € 99,37
Fg. 1 – Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17.240 – R.D. 35,61 – R.A. 8,90

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX proprietà 1/1

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 92.500,00 (diconsi euro settantacinquemila/00) di cui:
per l'Abitazione € 75.000,00 e per il Terreno € 17.500,00

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 65.300,00 (diconsi euro sessantacinquemilatrecento/00)
per l'Abitazione € 53.000,00 e per il Terreno € 12.300,00



LOTTO NR. 02 Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione:

Trattasi di villetta disposta su due livelli con corte esclusiva, attualmente convertita per l'uso ad agriturismo, con accorpamento del mapp. 5418 attualmente porzione destinata alla viabilità.

Il compendio oggetto di stima è una villetta disposta su due livelli con corte esclusiva posta nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane n. 29, attualmente l'edificio è stato convertito per l'uso ad agriturismo. L'accesso all'immobile avviene attraverso i mappali 5417 e mapp. 5418 quest'ultimo compreso nel presente lotto come da accorpamento richiesto, detto mappale risulta tuttavia destinato alla viabilità (si veda CDU allegato, indicazione per la quale l'ufficio tecnico non ha rilasciato ulteriore specifica).

Il fabbricato agrituristico è così composto: a piano terra ci sono una cucina, un ingresso che collega tre blocchi di stanze con rispettivi servizi e disimpegni d'accesso, un ampio portico esterno ed un balcone, al piano interrato ci sono tre locali accessori, con cantine, dispensa e ripostiglio, all'esterno la centrale termica ed un servizio con disimpegno.

La corte esterna a prato è parzialmente pavimentata nelle zone adiacenti l'abitazione.

I serramenti sono in legno con ante esterne, i pavimenti e rivestimenti interni sono in ceramica e legno, attualmente il riscaldamento avviene con caldaia a GPL e camino a legna, l'immobile è dotato di impianto elettrico tradizionale.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane n. 29

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 5416 – A/7 – Cl. 4 – vani 10 – R.C. € 1032,91**
Fg. 1 – Mapp. 5418 – Castagneto – cl. 1 – mq 170 – R.D. 0,35 – R.A. 0,09

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX proprietà 1/1

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00) di cui:
per l'Abitazione € 180.000,00 e per il Terreno € 00,00

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 125.000,00 (diconsi euro centoventicinquemila/00)
per l'Abitazione € 125.000,00 e per il Terreno € 00,00



LOTTO NR. 03 Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione:

Trattasi di laboratorio per arti e mestieri attualmente adibito a salumificio con accorpamento del mapp. 5417 (sul quale dovrà gravare una servitù¹ di passo pedonale e carraio per gli immobili del lotto 2).

L'immobile oggetto di stima è un laboratorio sito nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane destinato alla lavorazione delle carni per la produzione di salumi. L'edificio è attualmente accessibile attraversando il mappale 5417, ricompreso nel presente lotto, sul quale graverà servitù¹ di passo a favore del lotto n. 2.

Il laboratorio risulta disposto su due livelli collegati da un montacarichi/ascensore interno. Il piano terra è destinato alla lavorazione delle carni con vari locali e celle frigorifere, al piano primo un unico grande locale destinato alla stagionatura. Esternamente un'ampia corte esclusiva, con dei piccoli locali adibiti a deposito con struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura in ferro (locali edificati senza permesso urbanistico). Attualmente il fabbricato risulta occupato ed attivo con produzione di salumi vari.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 1474 – C/3– Cl. 1 – mq 134 – R.C. € 435,99**

Fg. 1 – Mapp. 5417 – Castagneto – cl. 1 – mq 140 – R.D. 0,29 – R.A. 0,07

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX proprietà 1/1

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 90.500,00 (diconsi euro novantamila/00) di cui:
per il laboratorio € 90.000,00 e per il Terreno € 500,00

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 63.350,00 (diconsi euro sessantatremila/00) di cui
per il laboratorio € 63.000,00 e per il Terreno € 350,00

¹ La servitù che si verrà costituire è la così detta "servitù per destinazione del padre di famiglia" (cfr. art. 1062 Codice Civile): se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati).

Perché si abbia una servitù per destinazione del padre di famiglia è necessario che i due fondi siano oggettivamente subordinati (fondo servente e fondo dominante); inoltre, tale circostanza deve permanere quando venga meno la titolarità di essi facente capo allo stesso proprietario. Vi devono poi essere opere visibili e permanenti che palesino il rapporto di asservimento e devono mancare disposizioni sulla servitù.



LOTTO NR. 04 Immobili in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di terreni agricoli boschivi.

Oggetto di stima del presente lotto sono alcuni appezzamenti di terreno boschivo. Su alcuni mappali sono posizionate delle baracche in legno destinate a legnaie stagionali. Quasi tutti i terreni risultano raggiungibili dalle strade comunali o attraverso i mappali confinanti attualmente della stessa proprietà. Si precisa che il mappale 5601 risulta limitatamente interessato dalla viabilità. (si veda CDU allegato, indicazione per la quale l'ufficio tecnico non ha rilasciato ulteriore specifica).

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: Fg. 1 – Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14
Fg. 1 – Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46
Fg. 1 – Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75
Fg. 1 – Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14
Fg. 1 – Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19
Fg. 1 – Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74
Fg. 1 – Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54
Fg. 1 – Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58
Fg. 1 – Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45
Fg. 1 – Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
Fg. 1 – Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX proprietà 1/1

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 39.000,00 (diconsi euro trentanovemila/00)

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 27.400,00 (diconsi euro ventisettemilatquattrocento/00)



Allegati

1. Estratto di Mappa con composizione dei lotti;
2. Certificato di Destinazione urbanistica;

Timbro e firma _____

Comezzano-Cizzago, lì 7 Febbraio 2024

