

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 209/2018

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

L. ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

Brescia

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Con sede in SIENA
P.Iva
C.f. 00884060526

Rappresentato dall'Avvocato

DANIELA BRIGNONE (BRG DNL 54D41H 699Q),
Studio in Via XX Settembre, 66
Comune di Brescia
Tel 030-292376-2807516
daniela.brignone@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS
In qualità di : proprietario
Residente in: OMISSIS
Via IV novembre n° 81
C.f. OMISSIS

Rappresentati dall'Avvocato

Non rappresentato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima

-
-

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MARIA ELENA BIBAN

Via XIIIa Vill. Sereno n° 50 Brescia

CF BBNMLN59M60B157Q

Tel 3460918601

Fax /

Mail bibarch@tiscali.it

Pec mariaelena.biban@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti di Brescia nr. 1662

Maria Elena Biban

Timbro e firma

Arch. Maria Elena Biban

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Date

Nomina dell'esperto : 15/05/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 26/06/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 22/10/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 23/11/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificazione dei lotti

1 LOTTO:

LOTTO NR.

Descrizione sintetica

Ubicazione

1

Terreni

Comune di Tavernole sul Mella



Identificativi catastali:



NCTR, sez /, Foglio 22:

Particella 22 cast. frutto
Particella 23 prato
Particella 25 porz AA bosco misto
Particella 25 porz AB bosco ceduo
Particella 78 prato
Particella 80 prato
Particella 82 bosco ceduo
Particella 83 bosco ceduo
Particella 84 prato
Particella 85 prato

NCT, sez /, Foglio 22:

Particella 24 sub 2 cat A3
Particella 24 sub 4 cat D/10
Particella 77 cat C/6

Quota di proprietà

100%

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non conveniente (pag. 13)

Più probabile valore in libero mercato

€ 517.800,00

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

€ 436.000,00 (già detratte spese di sanatorie edilizie)



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

I terreni si trovano sul versante est della val Trompia ad una altezza di circa m. 600 s.l.m., accessibili da una strada a tratti sterrata e di elevata pendenza. Sono coltivati a bosco misto e prato. Vi sono 2 edifici: uno ampio di tipo residenziale (abitazione del conduttore e agriturismo con spazi comuni e stanze dotate di bagno) e uno con fienile e stalla con piccolo caseificio. Non facilmente commerciabile. Ci sono abusi edilizi risolvibili.

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accettato l'incarico e prestato giuramento, la sottoscritta ha preso visione dei quesiti indicati dall'ill.mo Giudice e qui riportati:

<L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art 567 cpc;
- B. L'identificazione e descrizione del bene;
- C. Stato di possesso;
- D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica



F. *Formazione dei lotti*

G. *Valore del bene e costi.*

Dopo un preliminare esame degli atti, comunicavo per mail all'avvocato l'inizio dei lavori e convocavo per lettera raccomandata il proprietario per presenziare al sopralluogo fissato il giorno 24/07/2018 alle ore 17.00, successivamente rimandato al 31/07/2018.

In precedenza contattavo l'Ufficio Tecnico comunale per il reperimento dei documenti necessari a verificare la regolarità urbanistica/edilizia. Richiedevo la visura catastale con mappa, il CDU e infine mi ricercavo presso l'Ufficio Tecnico comunale per analizzare la documentazione reperita e ritirarne copia e presso l'ag. Entrate per verificare iscrizioni e trascrizioni e visionare atto acquisto.

Il giorno 31/07/2018 alle ore 17.00 il fratello dell'esecutato mi ha accompagnato dalla statale alla proprietà con la sua auto 4x4. Dopo una visita ai terreni, cercando di individuarli rispetto all'estratto mappa, ho proceduto al sopralluogo dell'edificio residenziale (abitazione del conduttore e agriturismo) ed alla stalla e al caseificio annesso. Verificavo la documentazione in possesso dell'esecutato (atti, bollette utenze, ecc.) e procedevo con il rilievo fotografico.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 20.00.

A Verifica completezza documentale

Agli atti di causa è allegata la Relazione notarile del notaio Sergio Rovera di Gavirate (Va).

B. 1 Identificazione e descrizione attuale dei beni: LOTTO 1

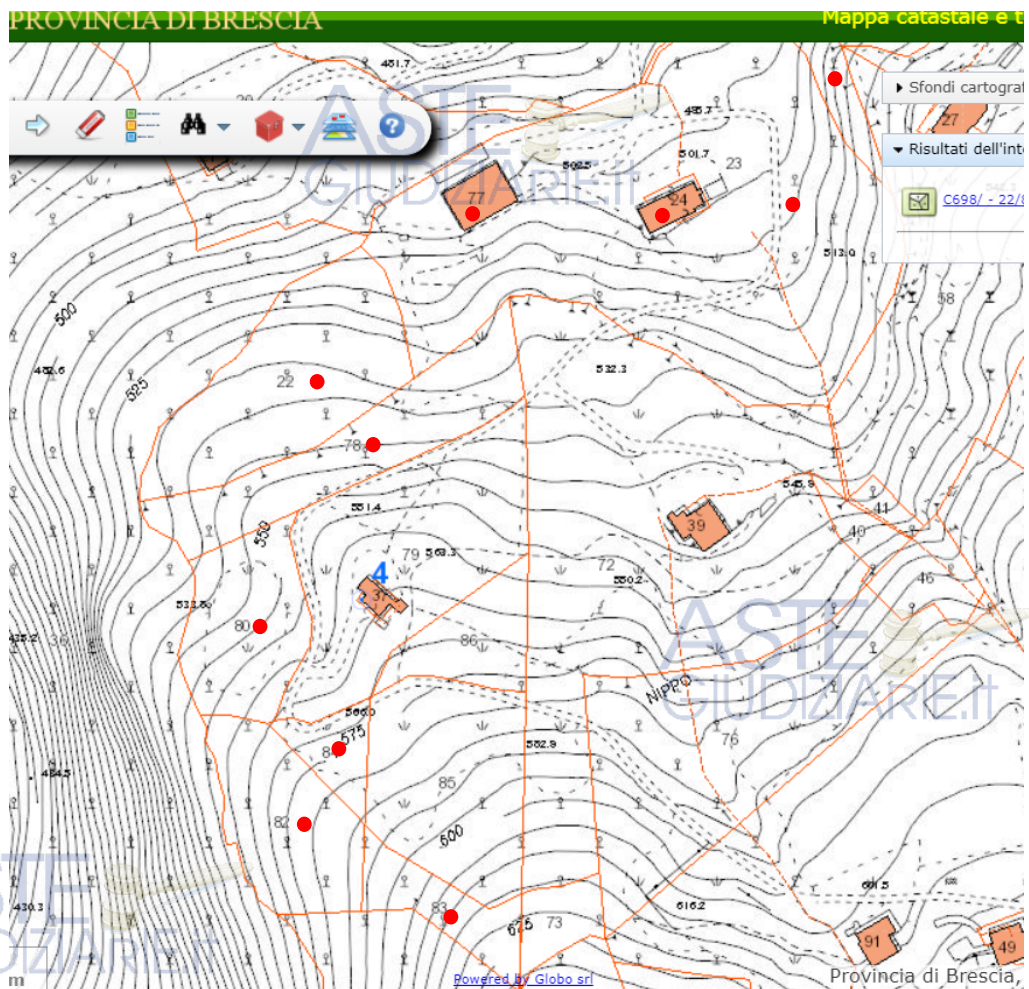
I beni da valutare si trovano nel comune di Tavernole sul Mella sul fronte est della valle Trompia ad una quota variabile dai m. 500 ai m. 635 s.l.m.. Si tratta di terreni a prato, castagneto e bosco con due edifici rurali. Il primo edificio è destinato in parte ad abitazione del conduttore e in parte ad agriturismo con camere con bagno e locali cucina, salone con bagni; Il secondo edificio è destinato in parte a fienile, in parte a stalla a stalla e in parte a piccolo caseificio. Ambedue si sviluppano su 2 piani fuori terra. I beni si raggiungono in circa 10 minuti deviando dalla statale su una stradina privata che sale, a tratti anche sterrata e a tratti in forte pendenza, sino ai due edifici. I terreni sono con pendenze anche superiori al 30%, sono prevalentemente a bosco misto e parzialmente a prato.

Mappa geografica

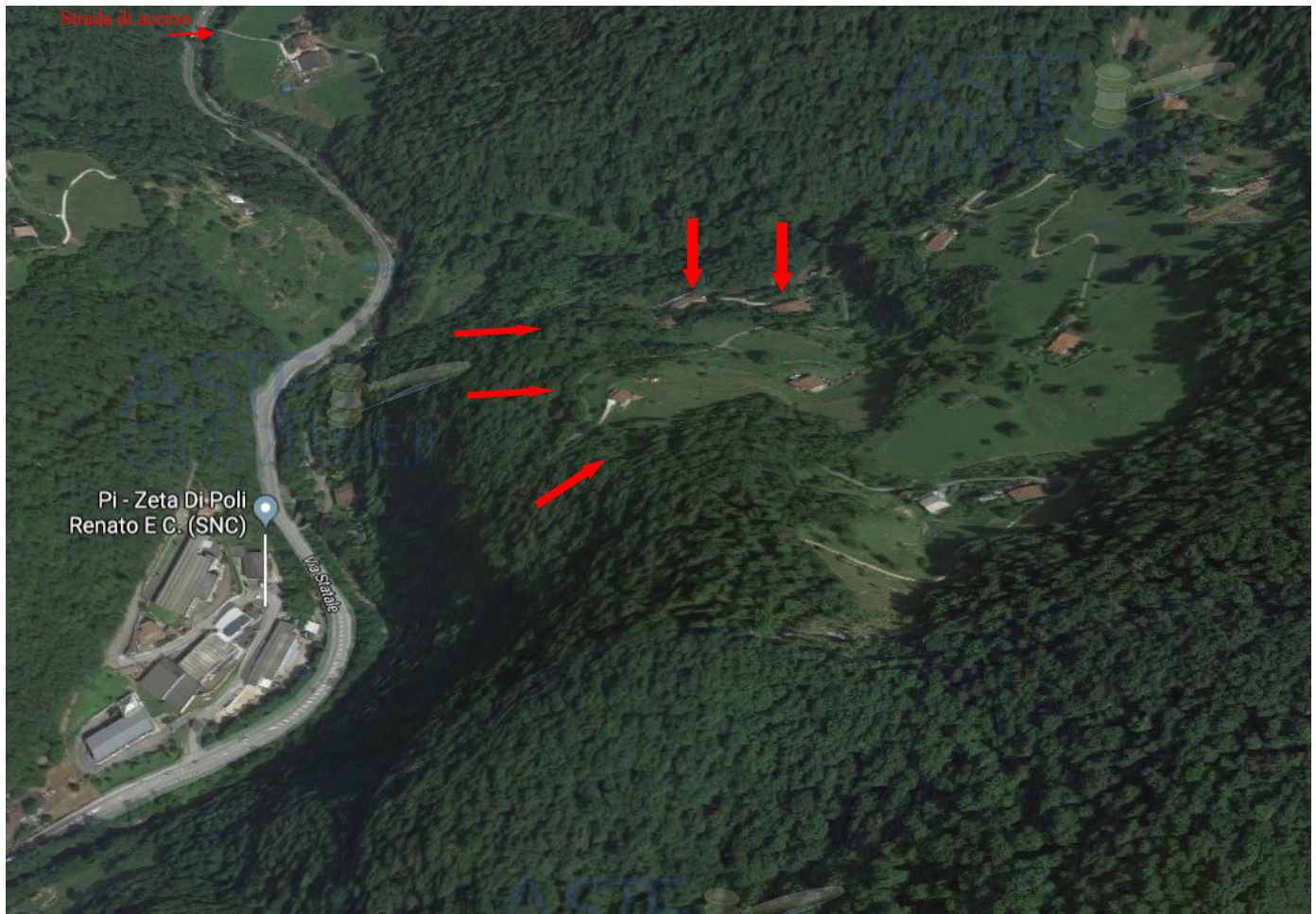




● Mappali di pertinenza



Fotografia aerea



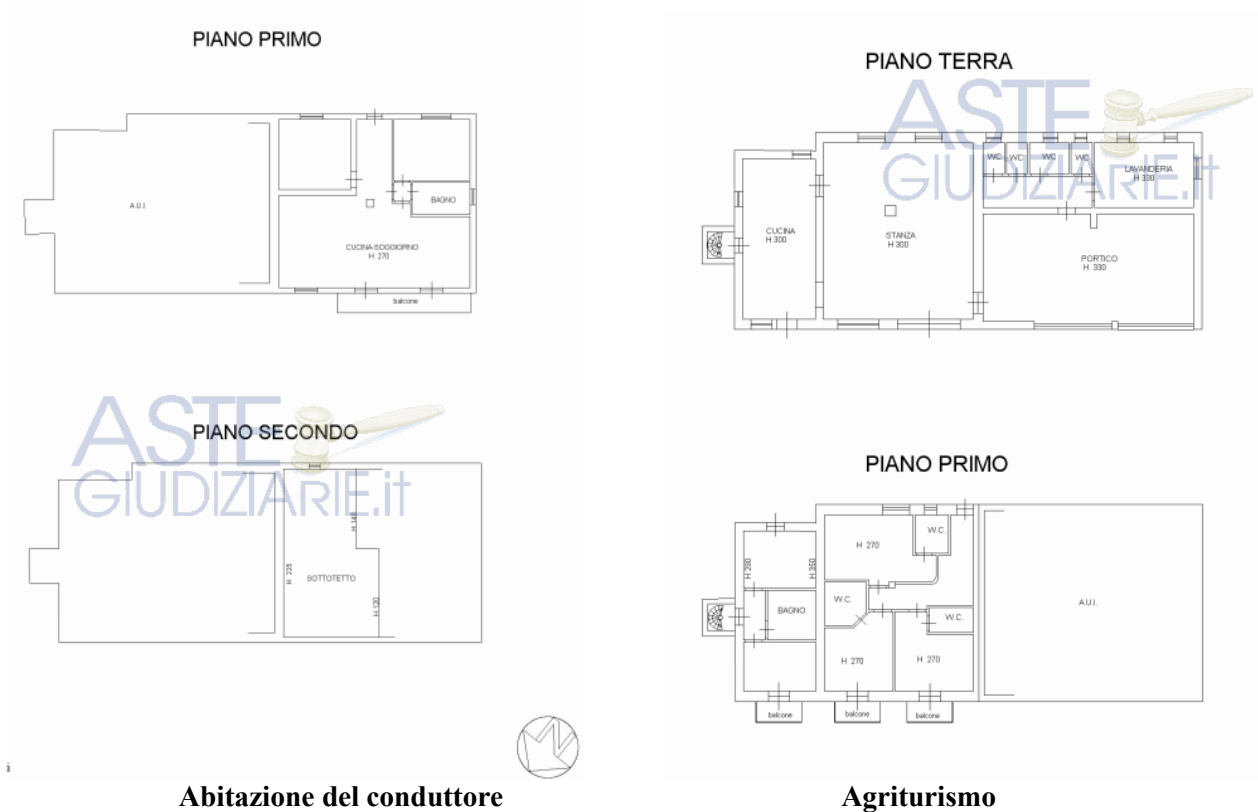
Caratteristiche qualitative (che determinano variazione di prezzi)

Inquinamento atmosferico	Assente
Inquinamento acustico	Assente
Inquinamento elettromagnetico	Assente
Inquinamento ambientale	Assente
Posizione	Sul versante est della val Trompia raggiungibile con strada con pendenza elevata e a tratti non asfaltata
Presenza infrastrutture	No
Zona	Monte, quota da 500 mt. A 635 mt.
Grandezza	Ampia
Forma geometrica	Regolare
Sviluppo sul fronte pubblico	Assente
Giacitura ed esposizione	Su versante, nord/sud
Servitù	Si (vedi pag.10)
Mercato	Non attivo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dalle planimetrie catastali:



L'edificio residenziale di pianta rettangolare con tetto a due falde è parzialmente interrato essendo costruito su di terreno in pendenza. L'ingresso al primo piano avviene dal retro al quale si accede dai due fianchi dell'edificio. La struttura è mista: c.a. al piano terra e mattoni al primo piano. Il solaio interpiano e la copertura sono in legno con travi a vista. Copertura in coppi. I pavimenti sono in ceramica. Non ci sono isolamenti termici. Il soppalco nell'abitazione del conduttore è in legno, la sua altezza massima è 1,5mt. La facciata del piano terra è rivestita in pietra e i balconi sono in legno. I serramenti sono in legno a doppio vetro, senza ante esterne. Il vano finestra esternamente è riquadrato con elementi in laterizio. Le aperture ad arco del portico sono chiuse con infissi in legno e in pvc completamente apribili. Il riscaldamento è a gas con caldaie indipendenti poste esternamente sul fianco dell'edificio. L'impianto di smaltimento acque reflue è a perdere con fossa Imhoff progettata per 35 persone. L'impianto elettrico è certificato.

L'edificio a servizio dell'azienda agricola è anch'esso di pianta rettangolare con tetto a due falde e parzialmente interrato essendo costruito a fianco di terreno in pendenza. La struttura è mista: c.a. al piano terra e mattoni al primo piano, con solaio in latero-cemento e copertura in legno con tegole in cemento. Al piano terra si trovano la stalla, il piccolo caseificio e la concimaia. Il caseificio ha i pavimenti e le pareti rivestite in ceramica, gli infissi in alluminio e camera in vetro o policarbonato. Al piano superiore si trova il fienile sul cui pavimento si trova una botola dalla quale viene lasciato cadere il fieno nella sottostante stalla. Un sentiero pedonale ed una breve strada sterrata uniscono il piazzale antistante l'edificio residenziale a questo corpo di fabbrica.

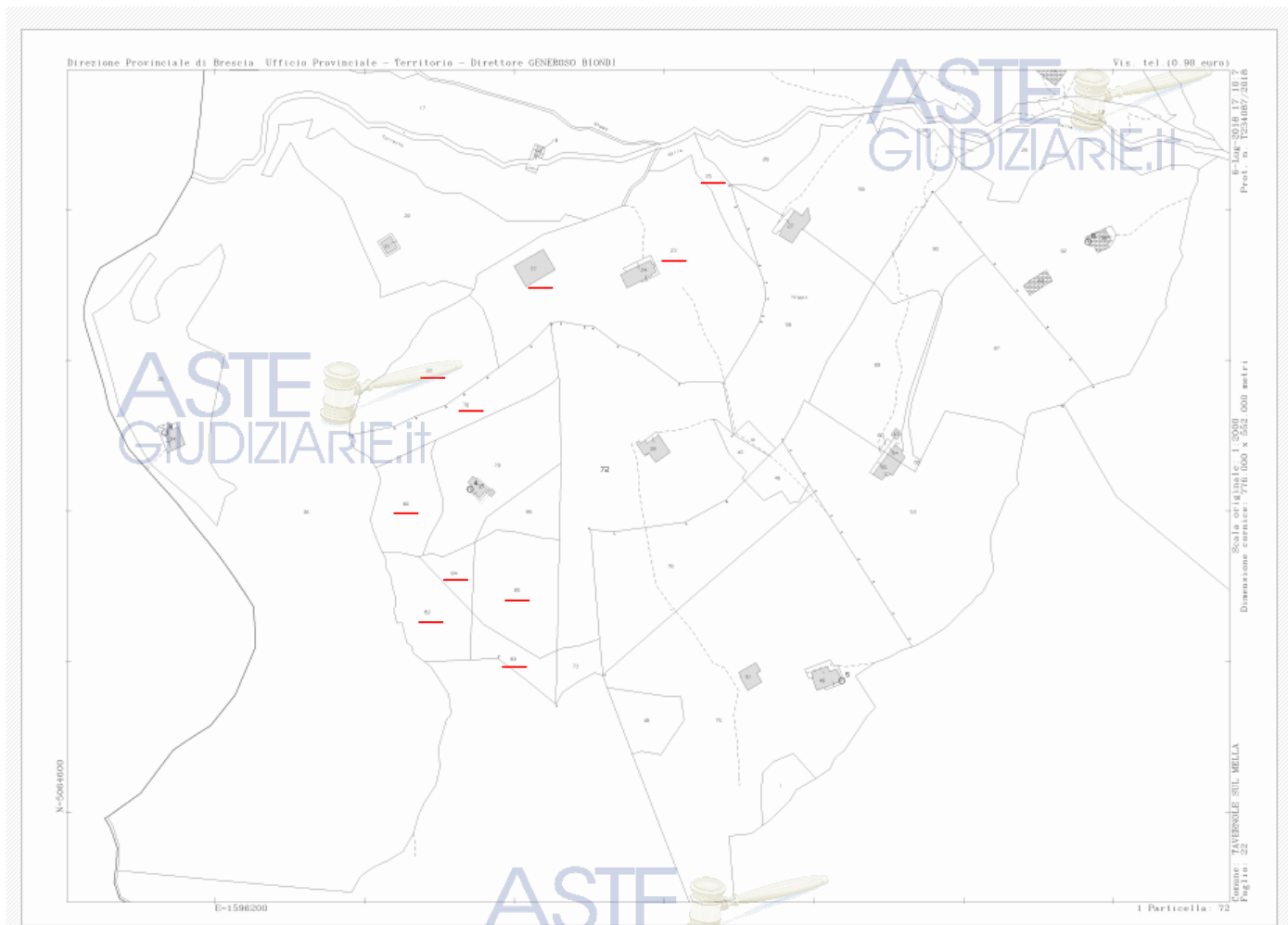
Davanti alla stalla vi è una tettoia (non autorizzata: vedere pag. 12)

Calcolo superfici di proprietà:

Le superfici sono dedotte dai dati catastali:

NCTR, sez /, Foglio 22:	ha	are	ca	mq.
Particella 22 cast. frutto	1	45	10	4.510
Particella 23 prato		62	65	16.265
Particella 25 porz AA bosco misto		11	00	1.100
Particella 25 porz AB bosco ceduo			90	9
Particella 78 prato		34	00	3.400
Particella 80 prato		25	80	2.580
Particella 82 bosco ceduo		27	50	2.750
Particella 83 bosco ceduo		12	50	1.250
Particella 84 prato		08	60	860
Particella 85 prato		38	60	3.680
Totale		Ha 3.6404		mq. 36.404,00
Le superfici sono dedotte dalle tavole di progetto:				
NCT, sez /, Foglio 22:				
Particella 24 sub 2 cat A3 5 vani				155,58
Particella 24 sub 4 cat D/10				325,80
Particella 77 sub 4 cat C/6				618,75
Totale mq. catastali				1.100,13

Estratto mappa: Foglio 22 particelle 22, 23, 25, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 24, 77 (non in scala)



Confini :

- ☐ Nord foglio 22 mapp.li 20, 36, torrente “della valle del Nippo”
- ☐ Sud foglio 22 mapp.li 72, 79, 19
- ☐ Est foglio 22 mapp.li 26, 56, 72
- ☐ Ovest foglio 22 mapp.li 36, 20

Le intestazioni catastali coincidono con la proprietà.

C Stato di possesso

LOTTO 1 : Titoli di provenienza:

Particelle 22, 23, 24 (sub 2 e 4) 25, 77:

Tipo di atto	Atto pubblico di compravendita
Rogante	Notaio C. Scutra
Data atto	25/01/2001
Repertorio	N. 55728
Registrazione	14/02/2001 nn. 5702/3796

Particelle 78, 80, 82, 83, 84, 85:

Tipo di atto	Atto pubblico di compravendita
Rogante	Notaio C. Scutra
Data atto	12/04/2007
Repertorio	N. 76720/15631
Registrazione	09/05/2007 nn. 26207/15544

☐ Quota di proprietà 100%

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalle informazioni rilevate nei documenti valutati, non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico, né altri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sul lotto esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria

Tipo di atto	Mutuo
Rogante	Notaio C. Scutra
atto	03/05/2005
Repertorio	70813/13230
Registrazione	

a favore di "Banca Agricola Mantovana S.p.a."

Ipoteca volontaria

Tipo di atto	Mutuo
Rogante	Notaio C. Scutra
atto	26/02/2008
Repertorio	78500/16566
Registrazione	

a favore di "Banca Agricola Mantovana S.p.a."

Pignoramento immobiliare

Tipo di atto	Verbale di pignoramento immobili
Rogante	
Notifica atto	
Repertorio	
Trascrizione	13/03/2018 nn. 10911/6999

a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a."

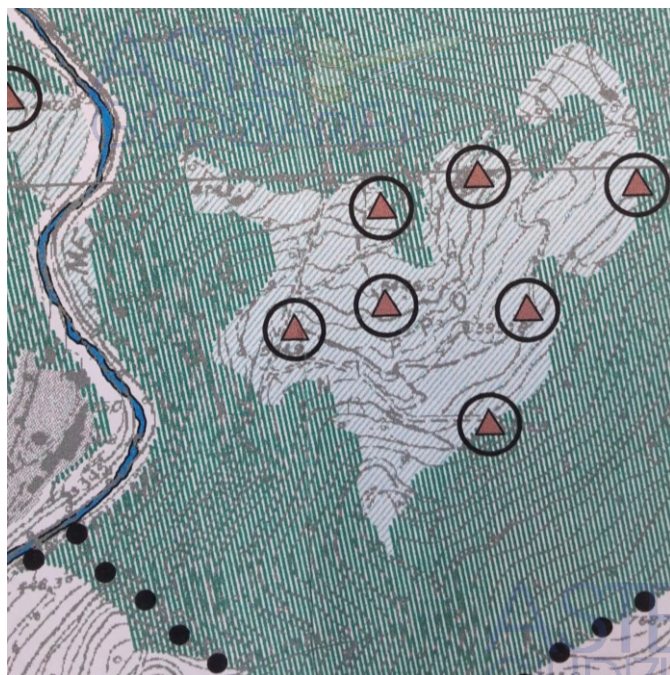
SERVITU': come riportato nell'atto di compravendita del 09/05/2007 nn. 26207/15544 : "la parte acquirente autorizza il venditore a **posizionare servizi tecnologici** al di sotto dei terreni acquistati col presente atto al fine di fornire di energia elettrica ed acqua la proprietà della venditrice mapp.le 86 fg 22 NCTR"

E Regolarità edilizia – urbanistica

LOTTO 1 : Il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato l'U.T. comunale riporta la seguente

Situazione urbanistica:

⇒ Strumento urbanistico : *PGT - Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. n. 25 del 09.08.2011 di definitiva approvazione della variante del Piano delle Regole e dei servizi del PGT vigente e la relativa pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 5 del 01.02.2012;*



PGT : AZZONAMENTO DA PIANO DELLE REGOLE

i mappali n. 22-78-80-85 del foglio 22 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Parte zona di tutela ambientale con boschi e vegetazione e Parte Zona E zona agricola protetta;

i mappali n. 25-82-83-84 del foglio 22 sono:

- Parte zona di tutela ambientale con boschi e vegetazione;

il mappale n. 23 del foglio 22 è:

- Zona E zona agricola protetta.

Il vincolo idrogeologico interessa tutti i mappali oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica.

Il vincolo apposto dal codice dei beni culturali del paesaggio (dlgs 42/2004) art. 142 comma 1 lettera c (fiumi e corsi d'acqua) e comma 1 lettera g (boschi) si riscontra nei seguenti mappali:

- 23-25 parte (lettera g);
- 82 (lettera c e lettera g);
- 83 parte (lettera c e lettera g);
- 22-78-80-84-85 parte (lettera c) parte (lettera g).

(ESTRATTO DELLE NTA NEGLI ALLEGATI)

L'edificio adibito ad abitazione del conduttore e agriturismo è autorizzato in virtù di:

- DIA prot. 2150 del 10/05/2002 “Ampliamento di fabbricato esistente” e “Autorizzazione per vincolo idrogeologico” della Comunità Montana decreto 5795, prot.4719/5-2 del 26/09/2002.
- DIA prot. 13 del 3/01/2005 “Ridistribuzione interna agriturismo”
- Permesso di Costruire n° 3 del 20/05/2008 Realizzazione di 2 muri di sostegno, scala a chiocciola esterna e tre balconi.

- Fine lavori del 20/07/2008
- Richiesta di Agibilità del 25/07/2008, mai rilasciata perché in attesa di integrazioni riguardanti difformità riscontrate tra progetto edilizio e planimetria catastale.



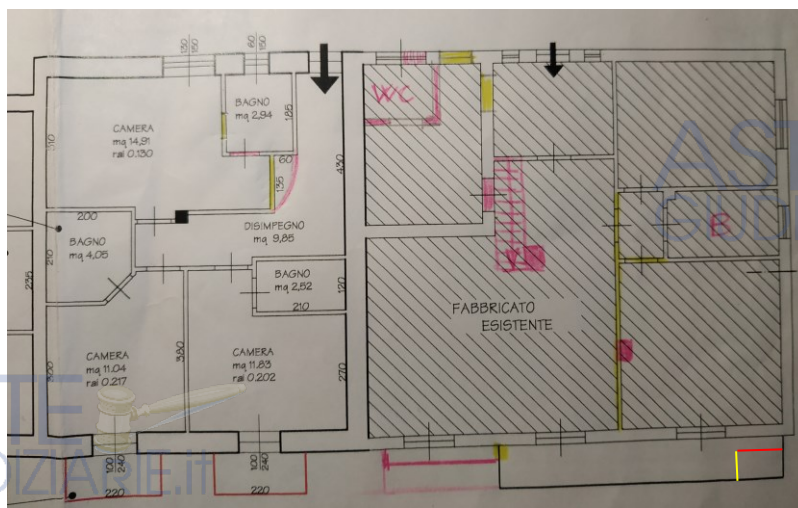
L'edificio adibito a stalla e caseificio è autorizzato in virtù di:

- Concessione Edilizia 809 del 12/03/2001 e "Autorizzazione per vincolo idrogeologico" della Comunità Montana decreto 5430, prot. 960/5-2 del 22/02/2001.
- Richiesta di Agibilità del 25/09/2003, rilasciata per silenzio assenso.
- VINCOLO DI ENIDIFICABILITÀ istituito il 2/03/2001 (mapp. 23, FG 22), con atto del notaio Luigi Mazzola Panciera Zappola, sino ad eventuale variante del PGT.

NOTE : difformità riscontrate

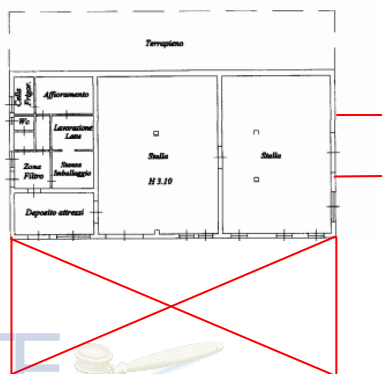
1. Sull'area insistono alcune superfetazioni facilmente eliminabili;
2. l'edificio residenziale presenta alcune difformità tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale e la realtà quali (vedere schema grafico 1*):
 - nell'agriturismo: angolo smussato nel disimpegno , porta del bagno invertita
 - nell'abitazione del conduttore: non realizzazione dell'antibagno, non realizzazione di due pareti, realizzazione di un piccolo bagno all'interno di uno dei locali con rimpicciolimento della finestra e realizzazione di nuova finestra attigua; estensione del balcone, in continuità con quello esistente, ma poco profondo su ambo le estremità
3. davanti alla stalla vi è una grande tettoia a ricovero dei cavalli, che non risulta autorizzata ed una superfetazione sul fianco (vedere schema grafico 2**).
4. A valle dell'edificio residenziale dove sostano i cavalli, vi è una superfetazione

Schema * Giallo: demolizioni Rosso: costruzioni



Schema **  tettoia e  superfetazione

PIANO SEMINTERRATO



Sanabilità:

- Le difformità dell'edificio residenziale sono sanabili (costo pratica edilizia e oneri di sanatoria circa € 1.500,00)
- La tettoia davanti alla stalla va demolita (costo demolizione e smaltimento circa € 1.100,00).
- Le varie superfetazioni vanno demolite (costo demolizione e smaltimento circa € 1.500,00).

F Formazione dei lotti

Il bene pignorato potrebbe, in linea teorica, essere suddivisibile in lotti definiti dai diversi mappali. Per esempio il mapp. 22, censito come castagneto, potrebbe essere acquistato da qualche confinante (che in normale compravendita avrebbe diritto di prelazione), oppure il mapp. 23 sul quale insiste l'edificio parzialmente A/3 (residenza) e parzialmente D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso specifico agriturismo) potrebbe essere acquistato singolarmente, ma per continuare l'attività di agriturismo necessita di aree sulle quali svolgere l'attività agricola. Pertanto nella presente stima il lotto viene considerato indivisibile.

G Valore del bene e costi

Per quanto esposto al capitolo precedente, si procede alla stima dei terreni agricoli e degli edifici rurali presenti su di essi.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo e non abitativo.

In questo caso sui terreni insistono due edifici: uno di tipo residenziale destinato in parte alla residenza del conduttore del fondo e in parte ad agriturismo con camere dotate di bagno, cucina e saloni con bagni, l'altro è una stalla con fienile e piccolo caseificio.

La valutazione di questo bene è un'operazione complessa nella quale l'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) di natura agricola si prefigge di ovviare alla carenza di informazioni economiche specifiche per tali beni, fornendo valori di base riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli della zona (massimi e minimi ordinari) che portano a indicazioni di valori di larga massima ma che, con opportune analisi estimali, può essere adattato alla finalità principale della stima. I valori rilevati si riferiscono al solo terreno e prescindono dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentali per la produzione.

CONSISTENZA ricavata dall'estratto mappa catastale e dalle planimetrie di progetto.

Appezamenti di terreno formati da nove mappali le cui superfici, ricavate dalla visura catastale sono:

NCTR, sez /, Foglio 22:	ha	are	ca	mq.
Particella 22 cast. frutto	1	45	10	4.510
Particella 23 prato		62	65	16.265
Particella 25 porz AA bosco misto		11	00	1.100
Particella 25 porz AB bosco ceduo			90	9
Particella 78 prato		34	00	3.400
Particella 80 prato		25	80	2.580
Particella 82 bosco ceduo		27	50	2.750
Particella 83 bosco ceduo		12	50	1.250
Particella 84 prato		08	60	860
Particella 85 prato		38	60	3.680
				36.404

Riaggregando:

Coltura catastale	mq	ha
Prato	26.785	2,6785
Bosco misto e ceduo	5.109	0,5109
Bosco a castagno	4.510	0,4510
	36.404	3,6404

Edifici rurali le cui superfici sono dedotte dalle tavole di progetto e verificate con rilievo sommario:

destinazione d'uso	mq.
Abitazione del conduttore (P1)	100,58
Soppalco h max m. 1,5	45,00
Balcone	10,00
Alloggi (P 1)	71,44
Stanze private (P 1)	37,87
Saloni, cucina, bagni (P.t. e seminterrato)	109,31
Portico	100,58
Balconi	6,60
Caseificio (P t)	69,00
Stalla (P t)	191,98
Fienile (P 1)	357,75
Totale sup.	1.100,12

VALUTAZIONE

Terreni

- 1) Il primo criterio valutativo adottato è “l’algoritmo di calcolo del valore” riportato nel” Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli”; i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare agricolo vengono utilizzati come base di calcolo con la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_n$$

Essendo V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale

Essendo K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima che misura il livello di qualità di ogni caratteristica in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno è riportata nelle tabelle sotto riportate.

Per il Comune di Tavernole sul Mella il listino “Pro Brixia” riporta i seguenti valori:

Prato = Val. max 40.000 €/ha Val min 27.000 €/ha

Bosco = Val. max 15.000 €/ha Val min 10.000 €/ha

I livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima sono indicati nelle seguenti tabelle (Fonte: “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Brescia” Autori Claudio Mastrantonio, Antonio Iovine). Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni.

N.B. Non potendo eseguire un rilievo dettagliato dei terreni, si assumono come superfici i valori catastali; in ogni caso dalle foto aeree emerge come la superficie a prato si ormai persa a favore di essenze arboree spontanee.

Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto irriguo

Tabella B157A- Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto irriguo					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1	pianeggiante	1	buono	1
buona	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,9	mediocre	0,9	insufficiente	0,9
Forma		Ampiezza		Ubicazione	
Regolare	1	Medio app	1	Eccellente	1
Normale	0,95	Piccolo app	0,95	Normale	0,95
Penalizzante	0,9	Grande app	0,9	Cattiva	0,9

All'area "**Prato**" possono competere i seguenti livelli di qualità:

Fertilità: buona: coeff. 0.95 (si assegna questo valore perché la maggior parte delle particelle accatastate a "prato" a oggi sono per la maggior parte genericamente alberate;

Giacitura: acclive coeff. 0,95;

Accesso: insufficiente coeff. 0.90 (difficoltoso per i mezzi da strada principale);

Forma: penalizzante coeff. 0.90;

Ampiezza: piccolo appezzamento coeff. 0.95

Ubicazione: cattiva coeff. 0.90 (non è vicino al centro abitato).

V unitario del fondo = $40.000 \text{ €/ha} * 0.95 * 0,95 * 0.9 * 0.9 * 0.95 * 0,9 = 25.000,00 \text{ €/ha}$

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno (mapp.li 23,78,80,84,85=2,6785 ha) per ottenere il valore complessivo:

V fondo = V unitario * superficie = € 25.000,00 €/ha* 2,6785 ha = € **66.965,33**

Bosco ceduo e bosco misto

Tabella B157I - Bosco ceduo e bosco misto – Tutti i comuni della Provincia					
Accesso		Ubicazione		Età	
buono	1	Eccellente	1	1/3 dal taglio	1
sufficiente	0,95	Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,925
insufficiente	0,9	Cattiva	0,9	oltre 2/3 dal taglio	0,85
Qualità essenze		Condizione		Nota: i valori tengono conto del soprassuolo	
Ricercata	1	Governati	1		
Ordinaria	0,95	Degradati	0,6		
Scarsa	0,9				

All'area "**Bosco misto e bosco ceduo**" possono competere i seguenti livelli di qualità:

Accesso: insufficiente coeff. 0.90 (difficoltoso per i mezzi da strada principale);

Ubicazione: cattiva coeff. 0.90 (non è vicino al centro abitato).

Età: media: coeff. 0.925;

Qualità essenze: ordinaria coeff. 0,95;

Conduzione: media coeff. 0.80 (media dei 2 coefficienti);

V unitario del fondo=15.000 €/ha* 0.9 * 0,90 * 0.925 * 0.95 * 0.80 = 8.540,00 €/ha

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la sup. del terreno (mappali n. 25,82,83 = 0,5109 ha) per ottenere il valore complessivo:

V fondo = V unitario * superficie = 8.540,00 €/ha * 0,5109 ha = € **4.363,83**

Bosco alto fusto , castagneto frutto

Tabella B157D– Bosco alto fusto , castagneto frutto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Accesso		Ubicazione		Età	
buono	1	Eccellente	1	1/3 dal taglio	1
sufficiente	0,95	Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,9
insufficiente	0,9	Cattiva	0,9	oltre 2/3 dal taglio	0,8
Qualità essenze		Giacitura			
ricercata	1	buono	1		
ordinaria	0,95	sufficiente	0,95		
scarsa	0,9	insufficiente	0,9		
Nota: Valore comprensivo del soprassuolo					

All'area "**Castagneto**" possono competere i seguenti livelli di qualità:

Accesso: insufficiente 0.90 (difficoltoso per i mezzi da strada principale);

Ubicazione: cattiva coeff. 0.90 (non è vicino al centro abitato).

Età: media: coeff. 0.90;

Qualità essenze: ordinaria coeff. 0,95;

Giacitura: insufficiente coeff. 0.90;

V unitario del fondo=15.000 €/ha* 0.90 * 0,90 * 0.90 * 0.95 * 0.90 = 9.350,00 €/ha

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la sup. del terreno (mapp.li 25,82,83 = 0.4510 ha) per ottenere il valore complessivo:

V fondo = V unitario * superficie = 9.350,00 €/ha * 0,4510 ha = € **4.216,59**

I valori dei terreni, secondo il primo criterio di stima proposto portano ad un **valore totale di** :
€ 66.965,33 + € 4.363,83 + € 4.216,59 = € **75.545,74**

- 2) Il secondo criterio di stima parte da una indagine di mercato presso agronomi della zona che hanno indicato i seguenti valori:

Prato = Val. max 30.000 €/ha Val min 25.000 €/ha; date le caratteristiche delle aree, si utilizzerà il valore minimo

Bosco = Val. 15.000 €/ha

Pertanto si avrà:

Prato: $V \text{ fondo} = V \text{ unitario} * \text{superficie} = € 25.000,00 \text{ €/ha} * 2,6785 \text{ ha} = € 66.965,33$

Bosco ceduo: $V \text{ fondo} = V \text{ unitario} * \text{superficie} = 15.000,00 \text{ €/ha} * 0,5109 \text{ ha} = € 7.663,50$

Castagneto: $V \text{ fondo} = V \text{ unitario} * \text{superficie} = 15.000,00 \text{ €/ha} * 0,4510 \text{ ha} = € 6.765,00$

I valori dei terreni, secondo il secondo criterio di stima proposto portano ad un **valore totale di** :
 $€ 66.965,33 + € 7.663,50 + € 6.765,00 = € 81.391,00$

Mediando i valori ottenuti dai due procedimenti si ottiene che il valore dei terreni è:

$(€ 75.545,74 + € 81.391,00) / 2 = € 78.468,37$ arrotondato a **€ 78.500,00**

N.B. Il valore del castagneto comprende il soprasuolo.

Per quanto riguarda il resto degli alberi presenti sulla proprietà (anche nelle aree a destinazione catastale "prato") come piante da frutta, bamboo, piccoli frutti, frassini, ecc., non essendo questi organizzati in impianti specializzati e quindi non essendo conformi alle corrette pratiche agricole, non possono essere valutate in aggiunta al valore dei terreni.

Edifici Rurali

1) Edificio residenziale

Valore unitario ordinario per beni dello stesso taglio, stessa tipologia con età di circa 20 anni, rilevati consultando i listini pubblicati dalla locale CCIAA, dall'Omi (solitamente sovrastimati), i listini delle agenzie di intermediazione immobiliare nonché gli operatori stessi operanti nella zona benché abbiano evidenziato l'assenza attuale nella zona di richiesta di tipologie simili, tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile, 850,00 €/mq.

In merito al valore unitario reale, si rivelano solo comodi negativi dati dalla posizione e dalla difficoltà di accesso con mezzi soprattutto nella stagione invernale, dalla lontananza dal centro abitato e quindi dai servizi; il tutto porta ad rivalutazione complessiva, rispetto alla media dei fabbricati simili, pari allo 0,20. Il valore unitario reale risulta pertanto pari a **€ 680,00/mq.**

Calcolo superficie commerciale:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup comm.</i>
Abitazione del conduttore (P1)	100,58	1	100,58
Soppalco h max m. 1,5	45,00	0,1	4,50
Balcone	10,00	0,2	2,00

Alloggi (P 1)	71,44	1	71,44
Stanze private (P 1)	37,87	1	37,87
Agriturismo (P.t. / seminterrato)	109,31	0,9	98,38
Portico	100,58	0,3	30,17
Balconi	6,60	0,2	1,32
Totale			346,86

Sulla base dei dati sopra determinati il valore dell'unità immobiliare residenziale risulta:

$680,00\text{€} / \text{mq} \times \text{mq } 346,86 = \text{€ } 235.455,61$

2) Edificio a servizio dell'attività produttiva (fienile, stalla, caseificio)

Il valore unitario reale viene determinato partendo dal costo di costruzione attuale di uguali tipologie, riducendolo del coefficiente di vetustà.

Costo di costruzione di stalla e caseificio = 500 €/mq

Costo di costruzione di fienile = 400 €/mq

Età = 2018 – 2001(anno di costruzione) € = 17 anni Vetustà = $1,5\% / \text{età} = 1,5\% \times 17 = 0,75$

	mq.	€/mq	Coeff. vetustà	€/mq	Tot €
Caseificio (P t)	69,00	500,00	0,75	372,50	€ 25.709,95
Stalla (P t)	191,98	500,00	0,75	372,50	€ 71.512,55
Fienile (P 1)	357,75	400,00	0,75	298,00	€ 106.609,50
Totale	1.100,12				€ 203.832,00

Sulla base dei dati sopra determinati il valore dell'unità immobiliare produttiva risulta:

= **€ 203.832,00**

Il valore dei due beni immobili è = € 235.455,61 + € 203.832,00 pari a € 439.287,61, arrotondato a € 439.300,00

CONCLUSIONE

Il bene staggito è composto da:

TERRENI	€ 78.500,00
IMMOBILI	€ 439.300,00
Totale	€ 517.800,00

Il deprezzamento dovuto al regime di vendita forzato dell' 85% porta ad un valore di € 440.130,00 arrotondato a 440.100,00.

A questa cifra vanno detratte le spese per la sanatoria edilizia e la demolizione e lo smaltimento delle superfetazioni esistenti pari ad € 4.100,00.

Pertanto il valore del bene in regime di vendita forzata, meno le spese necessarie per sanare l'abuso edilizio e demolire gli abusi risulta essere di € 440.100,00 - € 4.100,00 = **€ 436.000,00**



Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Con ciò la sottoscritta ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitole.

Brescia 16 ottobre 2018

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il CTU
Arch. Maria Elena Biban

Maria Elena Biban

Documentazione allegata

La perizia è composta da 20 pagine più file allegati.

Allegato 1: ALLEGATO FOTOGRAFICO

Allegati 2: C.D.U.

Allegati 3: Estratto dell'atto di acquisto (x servitù di passaggio)

Allegati 4: Visura catastale

N.B. Tutti i documenti allegati alla presente sono conformi agli originali visionati dalla sottoscritta.

