

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. **361/2024**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. Ruolo Generale 361/2024

Giudice: DOTT. SSA LIANA ZACCARA

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Carola Treccani

Esperto incaricato: ING. ELISA ZUBANI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bre-

schia 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: elisa.zubani@ingpec.eu.

Date:

Nomina dell'Esperto: 15/10/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 22/10/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 10/01/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/02/2025

Sopralluogo 02/12/2024



Indice

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	5
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	10
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	10
3.2 Rispondenza catastale	13
3.3 Verifica della titolarità.....	13
4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	13
5. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	14
6. ANALISI ESTIMATIVA	15
7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	17
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	20
9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	21



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Trattasi di terreno adibito ad agrumeto sito in via del Porto, 51-53, nel Comune di

Toscolano Maderno (BS). Dati catastali:

Catasto terreni: foglio catastale TOS/28 – foglio logico 1, mappale 4562:

- Agrumeto, classe U, Ha 0.02.70, Reddito dominicale 1,39 €, Reddito agrario 0,70 €; proprietà 1000/1000 – [REDACTED]

Più probabile valore in libero mercato: € 9.200,00 (novemiladuecento/00 euro) Il valore di stima viene ridotto del 10% per le condizioni di vendita forzata, pertanto il più probabile valore di vendita forzata arrotondato è pari a: € 8.200,00 (ottomiladuecento/00 euro).



Audit documentale e Due DiligenceConformità edilizia ☒ Sì ☐ NoConformità catastale ☒ Sì ☐ NoConformità titolarità ☒ Sì ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente: non sono presenti contratti di locazione o comodato, così come comunicato dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 10).

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: lotto intercluso, non risulta in atti servitù di passaggio.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: L'immobile ricade zone denominate **A1: tessuto urbano di interesse storico ed architettonico e A2: tessuto urbano di interesse storico ed architettonico: limonaie.**

È inoltre interessato dai seguenti vincoli ambientali: Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n.58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.G.R.01/08/2003, n. 7/13939.

Limitazioni: interclusione del fondo, ai sensi dell'art. 1051 C.C.: "quando un fondo è circondato da fondi altrui e non ha uscita sulla via pubblica, né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio: il proprietario ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione ed il conveniente uso del proprio fondo"

Atto di provenienza: Atto di compravendita del 30/06/1976, Notaio Giovanni Antonio Bonardi, rep. n. 25868/8818, registrato a Salò in data 05/07/1976 al n. 1209 mod.1°vol.171 e trascritto a Salò in data 12/07/1976 ai nn. 2336/1963, stipulato tra [REDACTED] (parte venditrice) e [REDACTED] (Allegato 8).



Analisi del segmento di mercato

Localizzazione: Il terreno, oggetto della presente perizia è situato nel centro storico del Comune di Toscolano Maderno (BS), nelle immediate vicinanze del Palazzo Delai, poi Zani e del porto.

Destinazione urbanistica dell'immobile: agricola con valore storico paesistico.

Stato di conservazione della coltura e della pavimentazione, della scala di accesso e dei muri di sostegno: in discreto stato di conservazione.

Tipologia dell'immobile: terreno adibito ad agrumeto, inserito in un più ampio contesto di limonaia.

Caratteristiche generali dell'immobile: porzione di limonaia. Il territorio di Toscolano Maderno è caratterizzato dalla presenza di "limonaie", complessi edilizi di rilevante interesse per la singolarità delle caratteristiche storiche, architettoniche e paesaggistiche che li contraddistinguono e poiché presentano un'identità storico-culturale unitaria e originale della costiera nord-occidentale del lago di Garda.

Murature di sostegno: pareti perimetrali di sostegno in pietra

Pavimentazione e scala di accesso: pavimentazione in pietra tra i filari di arance, rivestimento dei gradini della scala di accesso in pietra.

Piantumazione: agrumi (arance).

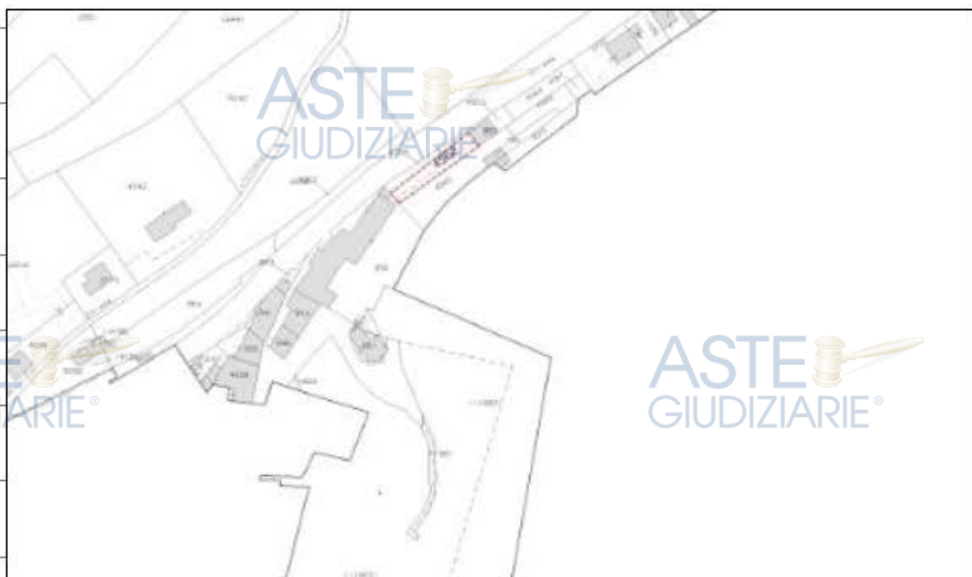
2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile: l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel centro storico del Comune di Toscolano Maderno (BS), nelle immediate vicinanze del porto. Si accede all'unità immobiliare attraverso l'ingresso del palazzo Delai, poi Zani, in particolare, dopo aver attraversato il cortile a cui si accede

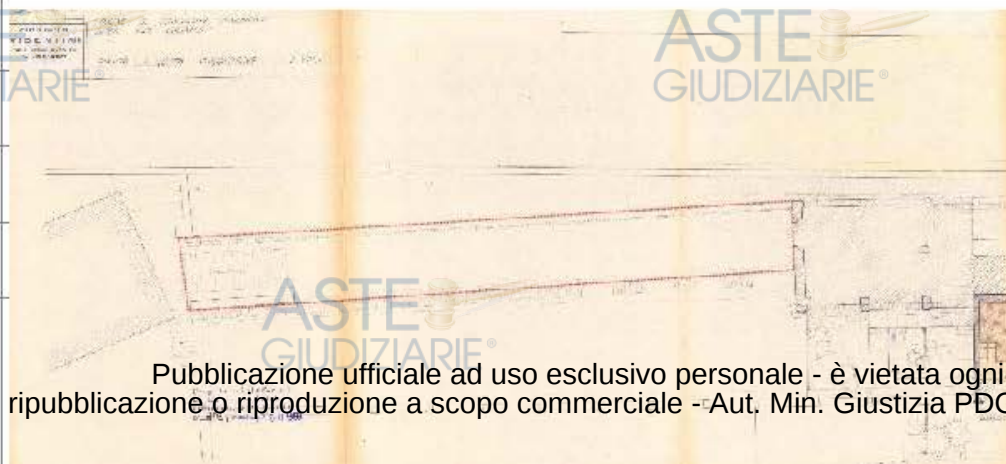


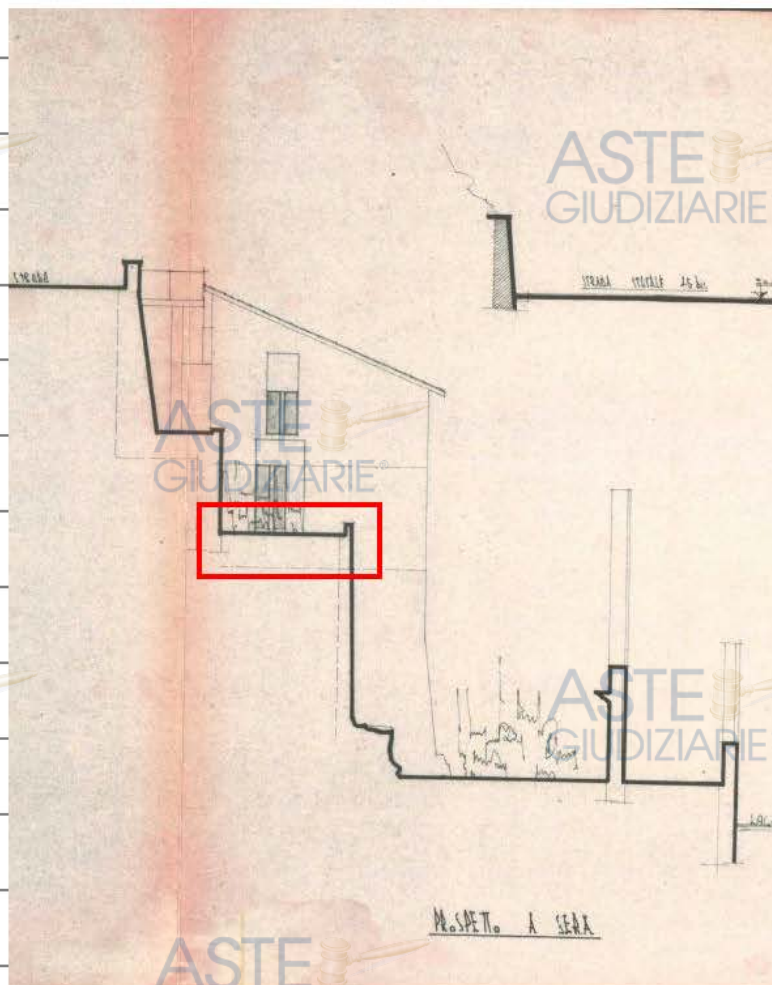
da via Porto al civico 51 per quanto riguarda l'accesso pedonale e da via Porto al civico 53 per quanto riguarda l'accesso carraio, portale in pietra. Si sottolinea che non vi è servitù di passaggio, pertanto il lotto in esame risulta intercluso.

Dal cortile/giardino del palazzo si percorre una prima rampa di scale e la successiva scalinata (riportata anche nei disegni allegati alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Toscolano Maderno (BS)) è ad esclusivo servizio della unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima e si trova completamente sul mappale 4562 del Foglio 1.



Stralcio estratto di mappa FG.1 mapp.4562,, meglio rappresentato all'allegato 5





Stralcio tavola 2- PE 11/70 con indicazione

quota del terreno oggetto di stima

Al momento del sopralluogo erano presenti il custode nominato, avv. Carola Treccani e persona delegata dall'attuale proprietario del Palazzo Delai, poi Zani, nonché creditore procedente nell'esecuzione immobiliare di cui trattasi.

La classificazione catastale del terreno in esame è individuata come agrumeto ovvero



terreno coltivato principalmente a piante di agrumi, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Il terreno è, di fatto, una porzione di limonaia, più precisamente trattasi del terrazzamento intermedio tra il più alto (sotto strada rispetto alla Strada Statale SS45 bis) e il più basso, più prossimo alla quota lago, unico dei tre effettivamente coltivato a limoni e dotato di pilastri per la precedente copertura delle piante di limoni.

Le limonaie del Garda sono un esempio unico per architettura e storia, i terrazzamenti per la produzione di agrumi hanno grande valenza paesistica.

L'immobile oggetto di valutazione, ovvero il terrazzamento intermedio della più ampia limonaia, è, più probabilmente, una zona di passaggio ovvero una porzione con funzione più ornamentale che produttiva, come meglio spiegato nel seguito.

L'ingresso al Palazzo Delai, poi Zani, avviene da via Porto al civico 51 e al civico 53. Il palazzo Delai rappresenta uno dei più bei palazzi nobiliari di Toscolano. Fatto edificare dai conti Delai nel seicento, si presenta dal porto di Toscolano con un imponente portale in pietra, su cui si trova lo stemma nobiliare della famiglia Delai, ricca famiglia che era legata all'industria della carta e del ferro. Il palazzo è dotato di un giardino antistante l'edificio ed è fiancheggiato da una limonaia che si sviluppa parallelamente in lato nord-est rispetto al palazzo stesso su tre livelli (terrazzamenti). Dagli atti esaminati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toscolano Maderno emerge che la proprietà nell'epoca degli anni '60, avv. Oldi Luciano comprendeva il Palazzo, la limonaia, il fabbricato di cui al mappale n. 962 FG.1 e i terreni posti a nord est dello stesso.

Confini dell'immobile: l'immobile confina:



- a nord con il mappale n. 4708 del FG.1 e Strada Statale SS45 bis;

- a sud con il mappale n. 4565 del FG.1 e il lago;

- a est con fabbricato di cui al mappale n. 962 del FG.1;

- a ovest con il mappale n. 956 del FG.1 identificato come Palazzo Delai, poi Zani.

Consistenza: da rilievo avvenuto con sopralluogo effettuato in data 02/12/2024 la consistenza del terreno risulta verificata e la superficie della particella è pari a circa 270 m2.

Criterio di misurazione: verifica delle dimensioni utilizzando strumentazione laser.

Calcolo superfici di proprietà: superficie catastale 270 m2, è stata verificata la consistenza e la superficie della particella comprensiva della scala di accesso è pari a circa 270 m2.

Caratteristiche agronomiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e stato di conservazione: l'unità immobiliare oggetto di valutazione è dotata di n. 22 piante di agrumi (arance) e di n.1 pianta di lavanda e di n.1 pianta di alloro, come meglio individuato nella relazione fotografica (Allegato 1), la coltura si trova in buono stato di conservazione.

La porzione di limonaia di cui al mappale 4562 Fogliol è, di fatto, una porzione ornamentale, probabilmente con la funzione di passaggio. Questo può essere dedotto dal fatto che nella parte centrale esiste un camminamento lastricato in pietra e le piante sono state piantate in porzioni di terreno di larghezza ridotta (questo ha fatto sì che le piante siano rimaste di piccole dimensioni).

Esposizione dell'immobile: sud, panoramica. Si sottolinea la presenza del muro di sostegno in pietra, alle spalle del terreno, di colore chiaro che permette alle piante di



non soffrire le temperature invernali.

Impianti in dotazione: nessuno.

Funzionalità dell'immobile: la funzionalità dell'immobile è legata all'accesso, il lotto risulta intercluso.

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione della scala di accesso e delle murature di sostegno: non desumibile.

Titoli autorizzativi: avendo richiesto c/o archivio comunale di Toscolano Maderno di accedere agli atti per il terreno identificato al Catasto terreni: foglio catastale TOS/28 – foglio logico 1, mappale 4562 sono stati esaminati:

- Pratica Edilizia 135/1968: domanda per nuova costruzione civile presentata il 09/07/1968, non rilasciata a nom [REDACTED]
- Pratica Edilizia 11/1970: domanda di trasformazione di un rustico in una casetta civile senza aumenti di volumetria, presentata il 24/12/1969, Licenza di Costruzione rilasciata il 21/04/1970, con Domanda di Agibilità presentata in data 13/12/1971 e Rilascio del Certificato di Abitabilità in data 07/12/1972.
- Comunicazione Attività edilizia libera Registro Protocollo Numero 0027555 in data 01/12/2020 per interventi sull'intonaco, sulle parti metalliche e sulla lattoneria della facciata.

Le pratiche edilizie riguardano entrambe il terreno in esame e gli immobili esistenti posti in posizione nord-est rispetto al terreno stesso, ovvero in posizione opposta ri-



spetto al Palazzo Delai, poi Zani. Ad oggi non è presente comunicazione tra gli immobili posti a nord-est e il terreno, esiste una finestra che si affaccia sul terreno in esame, in luogo della porta che era indicata nella PE11/70.

La documentazione è utile per attestare la situazione inerente le scale di accesso al terreno e per individuare i terrazzamenti in sezione. La situazione rappresentata per quanto riguarda il mappale 4562 è conforme allo stato attuale dei luoghi, come verificato con sopralluogo del 02/12/2024.

Osservazioni: Nella P.E. 135/1968 viene rappresentata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia e si evince che la scala di accesso alla porzione di limonaia oggi identificata al mappale 4562 FG1 era preesistente, si riporta uno stralcio della tavola 02 allegata alla pratica:



Lo stato dei luoghi, verificata attraverso sopralluogo del 02/12/2024 è la medesima rappresentata nella P.E. 135/1968.

Fonte documentazione: Accesso agli Atti al Comune di Toscolano Maderno (BS) richiesto in data 04/12/2024 e ottenuto il 31/12/2024.

Situazione urbanistica – Piano di Governo del Territorio vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 13/01/2023.



L'unità immobiliare di cui alla presente relazione ricade nella zona A1 - di cui all'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio e nella zona A2 di cui all'art. 31 delle NTA: tessuto urbano di interesse storico ed architettonico: limonaie.

Inoltre ricade nella fascia di rispetto stradale dalla Strada Statale SS45 bis, fascia di rispetto di 10 m, si veda Allegato 2 – Estratti PGT vigente.

La zona, di cui il terreno oggetto di stima fa parte, rientra nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n.58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 01/08/2003 – n.7/13939.

Il Parco dell'Alto Garda Bresciano è un parco naturale istituito nel 1989 che copre una superficie di quasi 40.000 ettari con una grande varietà di offerte naturali.

La zona si trova in classe di sensibilità paesistica Molto Alta, come indicato nella TAV.8 del Documento di Piano del vigente PGT (Allegato 2).

Limitazioni urbanistiche: interclusione del fondo per passaggio di proprietà di una parte dei beni compravenduti con atto di provenienza in 30/06/1976 facente riferimento ad una porzione del palazzo Delai, poi Zani.

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 ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Toscolano Maderno (BS) in data 31/12/2024 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

3.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità

Atto di provenienza: Atto di compravendita del 30/06/1976, Notaio Giovanni Antonio Bonardi, rep. n. 25868/8818, registrato a Salò in data 05/07/1976 al n. 1209 mod.1°vol.171 e trascritto a Salò in data 12/07/1976 ai nn. 2336/1963, stipulato tra [REDACTED] (parte venditrice) [REDACTED] (Allegato 8).

Condizioni limitanti

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: Ipoteca giudiziale e Atto di Pignoramento.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Non sono emersi segni di utilizzo recente del bene durante il sopralluogo.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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. Si rimanda alla Relazione Notarile allegata (Allegato 7).

5. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 15/10/2024 e avendo prestato giuramento in data 22/10/2024, 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. Carola Treccani in data 02/12/2024 è andato a buon fine ed è stato possibile visionare il bene, grazie all'intervento di persona delegata dall'attuale proprietà del Palazzo Delai, poi Zani, in quanto l'esecutata è risultata irreperibile.

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata inviata in data 04/12/2024, la richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Tuscolano Maderno (BS), Ufficio Edilizia Privata. Gli atti sono stati in parte visionati e in parte ricevuti via mail in data 31/12/2024.

Per la verifica della regolarità catastale, in data 22/10/2024 e 04/12/2024 è stato interrogato il portale SISTER, dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- estratto mappa (Allegato 4);
- visura storica per immobile – catasto terreni (Allegato 5).

Si precisa che la particella n. 4562 FG.1 non è caricata al catasto fabbricati. Pertanto



non è presente alcun documento catastale che faccia ritenere la particella stessa come pertinenza del palazzo, fatta eccezione per l'atto di provenienza in cui l'esecutata, sig.ra [REDACTED] acquisito la proprietà di una porzione del Palazzo e il terreno stesso.

Ad oggi l'esecutata non risulta proprietaria di alcuna porzione del Palazzo ma soltanto del terreno particella 4562 FG.1. Non è istituita servitù dal mappale 956 FG.1 verso il fondo in esame, pertanto si può dire che il terreno è intercluso.

6. 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 di-

pende 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 espo-

sizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forza-

ta 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 com-

mercializzazione 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 zo-



na:

1. con il confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI: Valori agricoli Medi della Provincia di Brescia – Annualità 2023 – Regione Agraria n. 6;

2. con il confronto con il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, rilevazione anno 2023 – Osservatorio dei Valori Agricoli di EXEO EDIZIONI per il Comune di Toscolano Maderno (BS).

Si precisa che i valori riportati nei listini di cui ai precedenti punti 1. e 2. prescindono da fattori eccedenti il puro merito agricolo, non tengono conto di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero, come nel caso di specie, di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, e di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola.

Il confronto con le Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e siti web specializzati non ha dato alcun risultato in termini di beni comparabili. In ogni caso sono stati comunque considerati terreni agricoli nel comune di Toscolano Maderno (BS) e nei due comuni limitrofi: Gardone Riviera (BS) e Gargnano (BS), sebbene non avessero le caratteristiche di limonaia o agrumeto.

7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in: € 9.200,00 (novemiladuecento/00 euro).

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



viene quantificato in: € 8.200,00 (ottomiladuecento/00 euro).

Si veda l'Analisi Estimativa riportata di seguito.

Il valore dell'immobile oggetto di stima è stato ottenuto ponendo come base di partenza un valore unitario ponderato che fa riferimento a listini di terreni agricoli ovvero valori di terreni agricoli in vendita. Tali valori sono stati desunti da:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Annualità 2023 Comune di Toscolano Maderno (BS), Regione Agraria n. 6 – Agrumeto

2) Osservatorio dei Valori Agricoli - EXEO EDIZIONI – (nel 2011 la casa editrice Exeo (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche nell'ambito del governo del territorio, ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli che si avvale di un Comitato Scientifico).

3) Immobiliare.it: è stata eseguita una ricerca di immobili che potessero essere comparabili sul Comune di Toscolano Maderno, Gargnano e Gardone Riviera (BS). Non esistono terreni comparabili ma sono stati comunque individuati terreni agricoli.

Comparabili da Immobiliare.it	Sup (mq)	prezzo vendita (€)	valore unitario (€/mq)	valore unitario (€/ha)
IMMOBILE A	2.500	€ 62.000,00	€ 24,80	248.000,00 €
IMMOBILE B	4.115	€ 60.000,00	€ 14,58	145.808,02 €
IMMOBILE C	7.128	€ 210.000,00	€ 29,46	294.612,79 €
IMMOBILE D	1040	€ 15.000,00	€ 14,42	144.230,77 €
IMMOBILE E	5870	€ 80.000,00	€ 13,63	136.286,20 €
			€ 19,38	€ 193.787,56

Di seguito si riportano le tabelle con i valori proposti dalle tre fonti.

TERRENO - AGRUMETO	valore minimo	valore massimo	valore considerato	Sup (ha)	Totale stimato
OMI - TERRENO- AGRUMETO /ha			€ 93.200,00	0,027	€ 2.516,40

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI - EXEO SRL /ha	€ 45.000,00	€ 95.000,00	€ 95.000,00	0,027	€ 2.565,00
Valore medio dei comparabili/ha			€ 193.787,56	0,027	€ 5.232,26
Valore medio/ha			€ 127.329,19		€ 3.437,89

Come già richiamato i valori agricoli dei listini escludono casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extra-agricoli che incidano sui valori medesimi.

Se si tiene conto della panoramicità della porzione di limonaia per valore storico e paesaggistico e si considera l'opera architettonica e strutturale riconducibile alla scala di accesso in pietra e ai muri di sostegno posti in lato nord ed in lato sud, si ritiene che il valore sopra rappresentato possa essere triplicato rispetto ai valori agricoli medi.

$$3.437,89 \text{ €} \times 3 = 10.313,67,00 \text{ €}$$

Considerando l'interclusione del lotto il valore dell'immobile subisce un deprezzamento. Si ritiene ragionevole applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

$$10.313,67,00 \text{ €} \times 0,90 = 9.282,33 \text{ € arrotondato a } 9.200,00 \text{ € (novemiladuecento/00 euro).}$$

Considerando le condizioni di vendita forzata si ritiene ragionevole applicare un abbattimento percentuale pari al 10% rispetto a quello della vendita in regime di mercato libero.

Abbattimento del 10% del valore medio in mercato libero:

$$9.200,00 \text{ €} \times 0,90 = 8.280,00 \text{ € arrotondato a } 8.200,00 \text{ € Pertanto il valore in vendita forzata dell'immobile è pari a: } 8.200,00 \text{ € (ottomiladuecento/00 euro).}$$

8. 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.

Timbro e firma

9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI

VALUTAZIONE

ALLEGATO 1: Documentazione fotografica

ALLEGATO 2: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT

ALLEGATO 3: Estratto ortofoto

ALLEGATO 4: Estratto di mappa

ALLEGATO 5: Visura catastale storica

ALLEGATO 6: Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 7: Relazione notarile

ALLEGATO 8: Atto di Provenienza

ALLEGATO 9: Nomina esperto della stima Ing. Elisa Zubani e Giuramento

ALLEGATO 10: Dichiarazione assenza di Contratti di Affitto da parte di Agenzia
delle Entrate

Data rapporto valutazione: 10/01/2025

Timbro e firma

