

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
Sezione Quarta Civile

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

Procedimento: **n. 51/2020 BRUNO BRUNETTI**  
Giudice Delegato: **Dott. GIANLUIGI CANALI**  
Liquidatore: **Dott. STEFANO CARLO BENETTI SERRAVESI**

**RELAZIONE DI STIMA SOMMARIA DI BENI IMMOBILI**

**LOTTO 01 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 65 seminativo – sup.cat. 10.485 mq

**valore di mercato di 1/15 della proprietà Euro 4.900,00**

**valore di vendita straordinaria di 1/15 della proprietà Euro 3.600,00**

---

**LOTTO 02 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 578 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 9.792 mq

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 853 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 2.810 mq

**valore di mercato di 1/15 della proprietà Euro 6.900,00**

**valore di vendita straordinaria di 1/15 della proprietà Euro 5.200,00**

---

**LOTTO 03 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 725 seminativo – sup.cat. 7.770 mq

**valore di mercato di 1/15 della proprietà Euro 3.600,00**

**valore di vendita straordinaria di 1/15 della proprietà Euro 2.700,00**

---

**LOTTO 04 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1347 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 3.980 mq

**valore di mercato di 1/15 della proprietà Euro 2.200,00**

**valore di vendita straordinaria di 1/15 della proprietà Euro 1.600,00**

---

**LOTTO 05 TERRENO in comune di Mozzanica (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 32 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 29.680 mq

**valore di mercato di 1/15 della proprietà Euro 16.200,00**

**valore di vendita straordinaria di 1/15 della proprietà Euro 12.100,00**

---

<b>LOTTI 01 – 02 – 03 – 04 – 05</b>	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>
<b>valore di mercato di 1/15 della proprietà</b>	<b>Euro 33.800,00</b>
<b>valore di vendita straordinaria di 1/15 della proprietà</b>	<b>Euro 25.200,00</b>

## PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Peloni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente con studio in Roncadelle BS (mailpec maurogiuseppe.peloni@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n. 918, ricevuto l'incarico dal dott. Stefano Carlo Benetti Serravese, liquidatore nel procedimento di liquidazione del patrimonio *ex artt.14 ter* e segg. della L. n. 3/2012 n. 35/2021 di redigere una perizia di stima delle proprietà del soggetto in epigrafe procedeva all'acquisizione della documentazione verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

## UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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 delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

## BASI DEL VALORE

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 11/2018 – R.1.2.1) 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 (valore di realizzo)** 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 11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato 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 E CONDIZIONI LIMITATIVE

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;
- la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali;
- il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

#### INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e i beni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di immobili e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
2. "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

#### STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate. Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici è al lordo, ma è da intendersi "a corpo" e tiene conto del valore dell'area oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive. La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle planimetrie catastali.



**LOTTO 01 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 65 seminativo – sup.cat. 10.485 mq

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI**

Unità immobiliare costituita da terreno nel Comune di Fornovo San Giovanni (BG)

al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 65 seminativo – sup.cat. 10.485 mq.

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

**Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

**2) PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il bene sopra individuato è proprietà in quote diverse dei soggetti indicati nelle visure catastali allegate.

In particolare il soggetto della procedura in oggetto sig. BRUNETTI BRUNO dispone della proprietà di 1/15 in regime di bene personale.

Come indicato in visura catastale storica la proprietà deriva da

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2012 - UU Sede

TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 75 registrato in data 01/02/2013 -

BRUNETTI ALFREDO ANTONIO Voltura n. 3560.1/2013 - Pratica n. BG0024184 in atti dal 07/02/2013.

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da terreno agricolo. Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come “*Sistema ecologico – ambientale - paesistico*” in “*Ambito agricolo con presenza di reticolo irriguo e impianti arborei*”.

#### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Da quanto emerso il terreno risulta affittato ex L. 203/82 a Società Agricola Maestri Angelo e Giuseppe S.S. (C.F. 00791350168) con regolare contratto d'affitto stipulato in data 19/04/2021, registrato a Treviglio (BG) il 07/05/2021 n. 1946 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 11/11/2020 e scadenza 10/11/2025 in deroga agli artt. 1 e 2 della legge 203/82, "disdetta data ed accettata ora per allora senza necessità di ulteriori comunicazioni in merito".

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla proprietà indivisa dei terreni e da eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

#### **5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati dai seguenti vincoli ed obblighi:

- eventuali vincoli definiti nell'atto di provenienza;
- eventuali vincoli definiti dal PGT vigente del Comune.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà dei beni e degli eventuali BCNC.

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 16/04/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2424 Registro Generale 4456  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
2. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2428 Registro Generale 4460  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
3. TRASCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 7620 Registro Generale 14518  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 628/2008 del 17/11/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 29461 Registro Generale 42521  
Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 75/9990 del 01/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 32506 Registro Generale 48799  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 51/2020 del 22/05/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA  
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

A seguito di ricerca risulta che il terreno non è stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni edilizie da parte degli enti preposti.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come *“Sistema ecologico – ambientale - paesistico”* in *“Ambito agricolo con presenza di reticolo irriguo e impianti arborei”*.

Vista la tipologia e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima del terreno valutato in perizia.

## **8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA**

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

### **INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"**

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate è relativo ai Valori Agricoli Medi riporta della Regione Agraria n. 9 – sub zona 1 che comprende il comune di Fornovo San Giovanni (BG) con i seguenti dati:

- SEMINATIVO valore agricolo (€/ha) 87.500,00.

### **INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"**

- Il secondo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non verrà preso in considerazione a causa dello scarso numero di compravendite che non consentono di individuare per beni in oggetto un valore probatorio.

### **RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che ai terreni in oggetto possano essere attribuiti i seguenti valori:

- SEMINATIVO valore agricolo (€/ha) 87.500,00.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione del terreno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nel modo seguente:

COMUNE	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
FORNOVO SAN GIOVANNI	SEMINATIVO	65	10485	8,75 €	91 743,75 €

BRUNETTI BRUNO	PROPRIETA' 1/15			VALORE	6 116,25 €
----------------	-----------------	--	--	--------	------------

**Tenuto conto della minore commerciabilità di una quota pari ad 1/15 ne consegue un deprezzamento del valore di mercato pari al 20%.**

**Il Valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 4.900,00.**

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO  
IN CONDIZIONI DI VENDITA STRAORDINARIA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 25%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 25%.

**Il Valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 3.600,00.**

#### **6) CONCLUSIONE**

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi

**il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 01, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 4.900,00 (quattromilanovecento/00).**

**il più probabile valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 01, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00).**

**LOTTO 02 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 578 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 9.792 mq

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 853 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 2.810 mq

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI**

Unità immobiliare costituita da terreni nel Comune di Fornovo San Giovanni (BG) al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 578 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 9.792 mq; Catasto Terreni Foglio 9 Particella 853 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 2.810 mq. Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

**Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

**2) PROPRIETA' E PROVENIENZA**

I beni sopra individuato sono proprietà in quote diverse dei soggetti indicati nelle visure catastali allegate.

In particolare il soggetto della procedura in oggetto sig. BRUNETTI BRUNO dispone della proprietà di 1/15 in regime di bene personale.

Come indicato in visura catastale storica la proprietà deriva da

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2012 - UU Sede

TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 75 registrato in data 01/02/2013 -

BRUNETTI ALFREDO ANTONIO Voltura n. 3560.1/2013 - Pratica n. BG0024184 in atti dal 07/02/2013.

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da terreno agricolo. Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come "*Sistema ecologico – ambientale - paesistico*" in

*“Ambito agricolo di protezione e conservazione”.*

#### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Da quanto emerso i terreni risulta affittati ex L. 203/82 a Nodari Emanuele Francesco (C.F. NDRMLF87H26L400D) con regolare contratto d'affitto stipulato in data 08/02/2022, registrato a Treviglio (BG) il 07/03/2022 n. 955 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 01/12/2021 e scadenza 10/11/2026, “data alla quale si intenderà definitivamente scaduta senza bisogno di ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora con espressa rinuncia dell'affittuario al tacito rinnovo ex art. 4 legge 203/82”.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla proprietà indivisa dei terreni e da eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

#### **5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati dai seguenti vincoli ed obblighi:

- eventuali vincoli definiti nell'atto di provenienza;
- eventuali vincoli definiti dal PGT vigente del Comune.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà dei beni e degli eventuali BCNC.

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 16/04/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o

formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2424 Registro Generale 4456  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
2. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 4459  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2428 Registro Generale 4460  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
4. TRASCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 7620 Registro Generale 14518  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 628/2008 del 17/11/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 29461 Registro Generale 42521  
Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 75/9990 del 01/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 32506 Registro Generale 48799  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 51/2020 del 22/05/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA  
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

A seguito di ricerca risulta che il terreno non è stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni edilizie da parte degli enti preposti.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere



soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

. Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come "*Sistema ecologico – ambientale - paesistico*" in "*Ambito agricolo di protezione e conservazione*".

Vista la tipologia e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima del terreno valutato in perizia.

**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA**

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

**INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"**

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate è relativo ai Valori Agricoli Medi riporta della Regione Agraria n. 9 – sub zona 1 che comprende il comune di Fornovo San Giovanni (BG) con i seguenti dati:

- SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO valore agricolo (€/ha) 102.500,00.

**INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"**

- Il secondo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non verrà preso in considerazione a causa dello scarso numero di compravendite che non consentono di individuare per beni in oggetto un valore probatorio.

**RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che ai terreni in oggetto possano essere attribuiti i seguenti valori:

- SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO valore agricolo (€/ha) 102.500,00.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione del terreno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nel modo seguente:

COMUNE	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
FORNOVO SAN GIOVANNI	SEMINATIVO IRR ARB	578	9792	10,25 €	100 368,00 €
FORNOVO SAN GIOVANNI	SEMINATIVO IRR ARB	853	2810	10,25 €	28 802,50 €
<b>TOTALE</b>					<b>129 170,50 €</b>

<b>BRUNETTI BRUNO</b>	<b>PROPRIETA' 1/15</b>	<b>VALORE</b>	<b>8 611,37 €</b>
-----------------------	------------------------	---------------	-------------------

**Tenuto conto della minore commerciabilità di una quota pari ad 1/15 ne consegue un deprezzamento del valore di mercato pari al 20%.**

**Il Valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 6.900,00.**

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO  
IN CONDIZIONI DI VENDITA STRAORDINARIA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari

confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 25%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 25%.

**Il Valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 5.200,00.**

#### **6) CONCLUSIONE**

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene che ad oggi

**il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 02, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 6.900,00 (seimilanovecento/00).**

**il più probabile valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 02, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 5.200,00 (cinquemiladuecento/00).**

**LOTTO 03 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 725 seminativo – sup.cat. 7.770 mq

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI**

Unità immobiliare costituita da terreno nel Comune di Fornovo San Giovanni (BG)

al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 725 seminativo – sup.cat. 7.700 mq.

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

**Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

**2) PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il bene sopra individuato è proprietà in quote diverse dei soggetti indicati nelle visure catastali allegate.

In particolare il soggetto della procedura in oggetto sig. BRUNETTI BRUNO dispone della proprietà di 1/15 in regime di bene personale.

Come indicato in visura catastale storica la proprietà deriva da

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2012 - UU Sede

TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 75 registrato in data 01/02/2013 -

BRUNETTI ALFREDO ANTONIO Voltura n. 3560.1/2013 - Pratica n. BG0024184 in atti dal 07/02/2013.

-

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da terreno agricolo. Il terreno, come indicato nel CDU

allegato, è inserito nel PGT del comune come "*Sistema ecologico – ambientale - paesistico*" in "*Ambito agricolo di protezione e conservazione*".

#### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Da quanto emerso il terreno risulta affittato ex L. 203/82 a Bolzoni Franco (C.F.BLZFN65L06B73R) con regolare contratto d'affitto stipulato in data 11/12/2019, registrato a Treviglio (BG) il 13/02/2020 n. 706 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 11/11/2019 e scadenza 10/11/2024, "senza alcuna necessità di disdetta che si intende data ora ed accettata, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982".

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla proprietà indivisa dei terreni e da eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

#### **5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati dai seguenti vincoli ed obblighi:

- eventuali vincoli definiti nell'atto di provenienza;
- eventuali vincoli definiti dal PGT vigente del Comune.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà dei beni e degli eventuali BCNC.

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 16/04/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2424 Registro Generale 4456 Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2428 Registro Generale 4460  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 7620 Registro Generale  
14518 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 628/2008 del  
17/11/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 29461 Registro Generale  
42521 Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 75/9990 del 01/02/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 32506 Registro Generale  
48799 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 51/2020 del

22/05/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDE  
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

A seguito di ricerca risulta che il terreno non è stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni edilizie da parte degli enti preposti.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come *“Sistema ecologico – ambientale - paesistico”* in *“Ambito agricolo di protezione e conservazione”*.

Vista la tipologia e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima del terreno valutato in perizia.

## **8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA**

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

### **INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"**

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate è relativo ai Valori Agricoli Medi riporta della Regione Agraria n. 9 – sub zona 1 che comprende il comune di Fornovo San Giovanni (BG) con i seguenti dati:

- SEMINATIVO valore agricolo (€/ha) 87.500,00.

### **INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"**

- Il secondo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non verrà preso in considerazione a causa dello scarso numero di compravendite che non consentono di individuare per beni in oggetto un valore probatorio.

### **RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che ai terreni in oggetto possano essere attribuiti i seguenti valori:

- SEMINATIVO valore agricolo (€/ha) 87.500,00.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione del terreno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nel modo seguente:

COMUNE	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
FORNOVO SAN GIOVANNI	SEMINATIVO	725	7770	8,75 €	67 987,50 €

BRUNETTI BRUNO	PROPRIETA' 1/15			VALORE	4 532,50 €
----------------	-----------------	--	--	--------	------------

**Tenuto conto della minore commerciabilità di una quota pari ad 1/15 ne consegue un deprezzamento del valore di mercato pari al 20%.**

**Il Valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 3.600,00.**

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO  
IN CONDIZIONI DI VENDITA STRAORDINARIA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudente valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 25%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 25%.

**Il Valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 2.700,00.**

#### **6) CONCLUSIONE**

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi

**il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 03, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00).**

**il più probabile valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 03, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 2.700,00 (duemilasettecento/00).**

**LOTTO 04 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1347 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 3.980 mq

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI**

Unità immobiliare costituita da terreno nel Comune di Fornovo San Giovanni (BG) al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1347 seminativo irriguo arborato sup.cat. 3.980 mq.

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

**Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

**2) PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il bene sopra individuato è proprietà in quote diverse dei soggetti indicati nelle visure catastali allegate.

In particolare il soggetto della procedura in oggetto sig. BRUNETTI BRUNO dispone della proprietà di 1/15 in regine di bene personale.

Come indicato in visura catastale storica la proprietà deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2012 - UU Sede TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 75 registrato in data 01/02/2013 - BRUNETTI ALFREDO ANTONIO Voltura n. 3560.1/2013 - Pratica n. BG0024184 in atti dal 07/02/2013.

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da terreno agricolo. Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come "*Sistema ecologico – ambientale - paesistico*" in "*Ambito agricolo di protezione e conservazione*".

#### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Da quanto emerso i terreni risulta affittati ex L. 203/82 a Nodari Emanuele Francesco (C.F. NDRMLF87H26L400D) con regolare contratto d'affitto stipulato in data 08/02/2022, registrato a Treviglio (BG) il 07/03/2022 n. 955 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 01/12/2021 e scadenza 10/11/2026, "data alla quale si intenderà definitivamente scaduta senza bisogno di ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora con espressa rinuncia dell'affittuario al tacito rinnovo ex art. 4 legge 203/82".

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla proprietà indivisa dei terreni e da eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

#### **5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati dai seguenti vincoli ed obblighi:

- eventuali vincoli definiti nell'atto di provenienza;
- eventuali vincoli definiti dal PGT vigente del Comune.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà dei beni e degli eventuali BCNC.

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 16/04/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2424 Registro Generale 4456

Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
2. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2428 Registro Generale 4460  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
3. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 29461 Registro Generale  
42521 Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 75/9990 del 01/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
4. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 32506 Registro Generale  
48799 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 51/2020 del  
22/05/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA  
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

A seguito di ricerca risulta che il terreno non è stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni edilizie da parte degli enti preposti.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno, come indicato nel CDU allegato, è inserito nel PGT del comune come “Sistema ecologico – ambientale - paesistico” in “Ambito agricolo di protezione e conservazione”.

Vista la tipologia e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima del terreno valutato in perizia.

### **8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA**

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

### INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate è relativo ai Valori Agricoli Medi riporta della Regione Agraria n. 9 – sub zona 1 che comprende il comune

di Fornovo San Giovanni (BG) con i seguenti dati:

- SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO valore agricolo (€/ha) 102.500,00.

#### INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il secondo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non verrà preso in considerazione a causa dello scarso numero di compravendite che non consentono di individuare per beni in oggetto un valore probatorio.

#### RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che ai terreni in oggetto possano essere attribuiti i seguenti valori:

- SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO valore agricolo (€/ha) 102.500,00.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione del terreno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nel modo seguente:

COMUNE	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
FORNOVO SAN GIOVANNI	SEMINATIVO IRR ARB	1347	3980	10,25 €	40 795,00 €

BRUNETTI BRUNO	PROPRIETA' 1/15			VALORE	2 719,67 €
----------------	-----------------	--	--	--------	------------

**Tenuto conto della minore commerciabilità di una quota pari ad 1/15 ne consegue un deprezzamento del valore di mercato pari al 20%.**

**Il Valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 2.200,00.**

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO  
IN CONDIZIONI DI VENDITA STRAORDINARIA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 25%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 25%.

**Il Valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 1.600,00.**

## 6) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi



**il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 04**, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in



**Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00).**

**il più probabile valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 04**, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in

**Euro 1.600,00 (milleseicento/00).**



**LOTTO 05 TERRENO in comune di Mozzanica (BG)**

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 32 seminativo irriguo arborato – sup.cat. 29.680 mq

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI**

Unità immobiliare costituita da terreno nel Comune di Mozzanica (BG) al

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 32 seminativo irriguo arborato sup.cat. 29.680 mq.

Oltre gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

**Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

**2) PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il bene sopra individuato è proprietà in quote diverse dei soggetti indicati nelle visure catastali allegate.

In particolare il soggetto della procedura in oggetto sig. BRUNETTI BRUNO dispone della proprietà di 1/15 in regine di bene personale.

Come indicato in visura catastale storica la proprietà deriva da

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2012 - UU Sede TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 75 registrato in data 01/02/2013 -

BRUNETTI ALFREDO ANTONIO Voltura n. 3560.1/2013 - Pratica n. BG0024184 in atti dal 07/02/2013.

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da terreno agricolo. Il terreno è indicato nel PGT del comune come sistema paesistico ambientale - ambiti di salvaguardia paesistico ambientale.

#### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Da quanto emerso i terreni risulta affittati ex L. 203/82 a Nodari Emanuele Francesco (C.F. NDRMLF87H26L400D) con regolare contratto d'affitto stipulato in data 08/02/2022, registrato a Treviglio (BG) il 07/03/2022 n. 955 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 01/12/2021 e scadenza 10/11/2026, "data alla quale si intenderà definitivamente scaduta senza bisogno di ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora con espressa rinuncia dell'affittuario al tacito rinnovo ex art. 4 legge 203/82".

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla proprietà indivisa dei terreni e da eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

#### **5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati dai seguenti vincoli ed obblighi:

- eventuali vincoli definiti nell'atto di provenienza;
- eventuali vincoli definiti dal PGT vigente del Comune.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà dei beni e degli eventuali BCNC.

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 16/04/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 30/01/1998 - Registro Particolare 2718 Registro Generale 3392  
Pubblico ufficiale LUOSI ELIO Repertorio 20530 del 23/01/1998

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

2. TRASCRIZIONE del 28/12/2001 - Registro Particolare 39317 Registro Generale  
53502 Pubblico ufficiale LUOSI LUIGI Repertorio 99371 del 29/11/2001

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

3. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2424 Registro Generale 4456  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 4459  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 2428 Registro Generale 4460  
Pubblico ufficiale PAVONI FABRIZIO Repertorio 42810/11282 del 20/01/2009

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

6. TRASCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 7620 Registro Generale  
14518 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 628/2008 del  
17/11/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 29461 Registro Generale  
42521 Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 75/9990 del 01/02/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

8. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 32506 Registro Generale  
48799 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 51/2020 del

22/05/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA  
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**



**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

A seguito di ricerca risulta che il terreno non è stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni edilizie da parte degli enti preposti.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere

soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.



#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune il terreno è indicato come sistema paesistico ambientale - ambiti di salvaguardia paesistico ambientale (art. 43 e segg. N.T.A. Piano delle Regole). Si specifica altresì che l'area è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto stradale dalla S.P. ex S.S. 591 e che è parzialmente interessata dalla presenza di elementi di interesse archeologico (luoghi di ritrovamenti). Vista la tipologia e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima del terreno valutato in perizia.

#### 8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

##### INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate è relativo ai Valori Agricoli Medi riporta della Regione Agraria n. 9 – sub zona 1 che comprende il comune di Fornovo San Giovanni (BG) con i seguenti dati:

- SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO valore agricolo (€/ha) 102.500,00.

##### INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il secondo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non verrà preso in considerazione a causa dello scarso numero di compravendite che non consentono di individuare per beni in oggetto un valore probatorio.

##### RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità dell



a stima, per cui si esprime il parere che ai terreni in oggetto possano essere attribuiti i seguenti valori:

- SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO valore agricolo (€/ha) 102.500,00.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione del terreno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nel modo seguente:

COMUNE	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
MOZZANICA	SEMINATIVO IRR ARB	32	29680	10,25 €	304 220,00 €

BRUNETTI BRUNO	PROPRIETA' 1/15			VALORE	20 281,33 €
----------------	-----------------	--	--	--------	-------------

**Tenuto conto della minore commerciabilità di una quota pari ad 1/15 ne consegue un deprezzamento del valore di mercato pari al 20%.**

**Il Valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 16.200,00.**

La valutazione sopra esposta è riferita alla superficie catastale indicata nelle visure, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili.

#### ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA STRAORDINARIA

#### CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudente valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 25%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 25%.

**Il Valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà di Brunetti Bruno viene stimato arrotondato Euro 12.100,00.**

#### **6) CONCLUSIONE**

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene che ad oggi

**il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 05, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 16.200,00 (sedecimiladuecento/00).**

**il più probabile valore in condizioni di vendita straordinaria della quota di 1/15 di proprietà dell'unità immobiliare del LOTTO 05, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**  
**Euro 12.100,00 (dodicimilacentocinque/00).**

Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

**LOTTO 01 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

- documentazione catastale;
- foto aeree Google Maps;
- fotografie;
- titolo di provenienza (dichiarazione di successione);
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- contratto d'affitto;
- Ispezione ipotecaria.



**LOTTO 02 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

- documentazione catastale;
- foto aeree Google Maps;
- fotografie;
- titolo di provenienza (dichiarazione di successione);
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- contratto d'affitto;
- Ispezione ipotecaria.



**LOTTO 03 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

- documentazione catastale;
- foto aeree Google Maps;
- fotografie;
- titolo di provenienza (dichiarazione di successione);
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- contratto d'affitto;
- Ispezione ipotecaria.



**LOTTO 04 TERRENO in comune di Fornovo San Giovanni (BG)**

- documentazione catastale;
- foto aeree Google Maps;



- fotografie;
- titolo di provenienza (dichiarazione di successione);
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- contratto d'affitto;
- Ispezione ipotecaria.



**LOTTO 05 TERRENO in comune di Mozzanica (BG)**

- documentazione catastale;
- foto aeree Google Maps;
- fotografie;
- titolo di provenienza (dichiarazione di successione);
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- contratto d'affitto;
- Ispezione ipotecaria.

\* \* \* \* \*

Ospitaletto li, 16/04/2024

Mauro Giuseppe arch. Pelsoni

