

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 899 / 2018

Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

| | |
|--------------------------------|--|
| Creditore Procedente | UBI FINANCE CB 2 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA Foro Bonaparte n. 70 2012 -Milano |
| Rappresentato dall'Avvocato | Aw. IOLITA MASSIMO Via Malta 7/c 25124 Brescia Tel + 39.030.7722688 Fax +39.030.7701683 E mail: studio@avvocatoiolita.com Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it C.F. LTIMSM52M09H598Y |
| Esecutato | "omissis" |
| In persona del suo liquidatore | "omissis" |
| Intervenuti alla data di stima | ----- |
| Esperto incaricato | Arch. Roberta Loda Via Unione 8, 25050 San Paolo (BS) C.F. LDORRT83R67B157I Tel: 3280119028 Mail: loda_roberta@libero.it Pec:loda.roberta@archiworldpec.it Iscritto all'ordine di Brescia nr. 2959 Timbro e firma   |



Date:

| | |
|---|-------------|
| Nomina dell'esperto : | 11.12.2018 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento : | 15.01.2019 |
| Emesso atto di concessione proroga di 60 gg Per difficoltà di accesso ai luoghi causa maltempo | 19.03.2019 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione: | 10. 06.2019 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita: | 22.11.2019 |

Identificazione dei lotti - riepilogo

Lotto 1/1

Catasto Terreni – comune di Bovegno

Foglio 7, mapp 74, cat T, ha 02.90.72

Foglio 7, mapp 76, cat T, ha 01.96.48

Foglio 7, mapp 78, cat T, ha 00.80.46

Foglio 7, mapp 84, cat T, ha 00.93.65

Foglio 7, mapp 85, cat T, ha 22.92.65

Foglio 7, mapp 87, cat T, ha 03.30.58

Foglio 7, mapp 91, cat T, ha 01.12.25

Valore di Stima attribuito: **467.059,00 € (quattrocentosessantasettemilacinquantanove/00)**

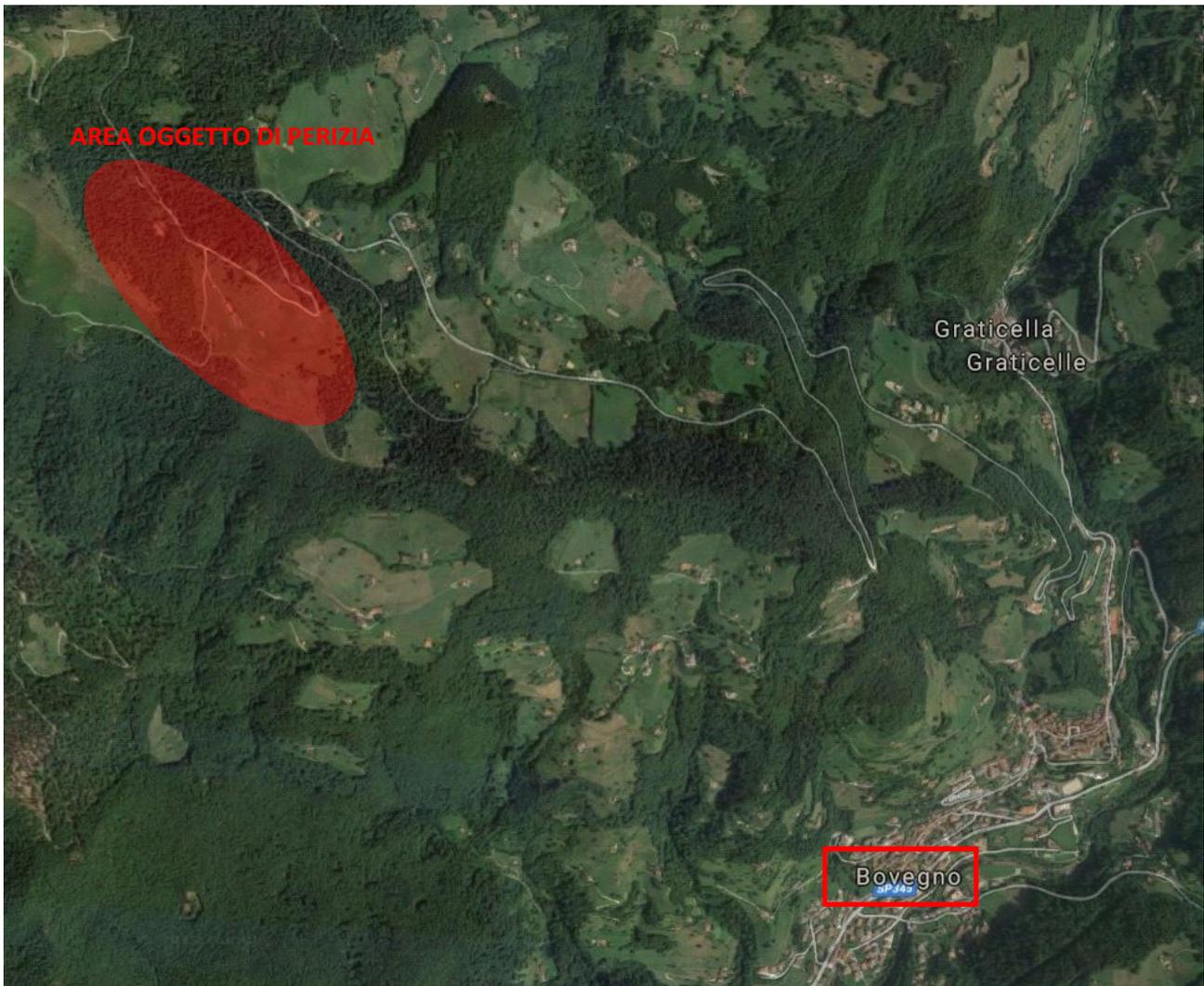


Lotto n° 1 di 1

Descrizione:

La seguente perizia prende in esame la valutazione di diversi appezzamenti di terreno siti nel Comune di Bovegno in provincia di Brescia attualmente adibiti a pascolo e bosco misto.

Tali terreni, come da CDU analizzato più avanti, sono inseriti in un'Ambito di Trasformazione con un vicolo di perequazione urbanistica. Questo elemento, oltre al fatto che fisicamente costituiscono una porzione continua di terreni li rende più vendibili se mantenuti come unico lotto.



Ubicazione: Mappa satellitare di Bovegno con identificazione della zona in cui sono collocati i terreni oggetto della perizia rispetto al centro del paese.



Catastalmente tali terreni sono censiti nel seguente modo:

Catasto Terreni – comune di Bovegno

Foglio 7, mapp 74, cat T, ha 02.90.72

Foglio 7, mapp 76, cat T, ha 01.96.48

Foglio 7, mapp 78, cat T, ha 00.80.46

Foglio 7, mapp 84, cat T, ha 00.93.65

Foglio 7, mapp 85, cat T, ha 22.92.65

Foglio 7, mapp 87, cat T, ha 03.30.58

Foglio 7, mapp 91, cat T, ha 01.12.25



Ubicazione: Mappa satellitare di Bovegno con identificazione dei terreni oggetto della perizia



Identificativi catastali:

Catasto Terreni – comune di Bovegno

Foglio 7, mapp 74, cat T, ha 02.90.72 – pascolo – classe 3, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 76, cat T, ha 01.96.48 – pascolo – classe 3, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 78, cat T, ha 00.80.46 - pascolo – classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 84, cat T, ha 00.93.65 – bosco misto - classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 85, cat T, ha 22.92.65 – bosco misto – classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 87, cat T, ha 03.30.58 – pascolo – classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 91, cat T, ha 01.12.25 - pascolo – classe 23, R.D.E **“omissis”** – R.A.E **“omissis”**

Quota di proprietà:

1/1 **“omissis”**

Diritto di proprietà:

La proprietà dell'immobile risulta al 100% **“omissis”**. come da atto di compravendita a rogito del Notaio Rizzonelli Giammatteo in data 07.06.2010 n. 15762 di repertorio e n. 10713 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 11.06.2010 al numero 9759, e trascritto il 15.06.2010 ai nn.ri 24905/14230.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: 467.059,00
(quattrocentosessantasettemilacinquantanove/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il bene è localizzato nel Comune di Bovegno in provincia di Brescia situato ad una quota di 689 m s.l.m. a Nord del capoluogo nel territorio della Val Trompia.

Gli immobili in questione sono terreni adibiti a pascolo e bosco misto nella zona Nord-Ovest rispetto al comune in prossimità della località sciistica di Montecampione.

In questa stessa area, ma non compresi nei mappali interessati dalla perizia, sono presenti due maghe ancora attive. Malga Redicampo e Malga Corti di Redicampo.

Inoltre in quest'area vi è la possibilità di praticare la caccia con relativa Autorizzazione Provinciale. Per questo motivo sono presenti n.5 capanni di caccia, definite come strutture temporanee e mobili in quanto non necessitano di pratica autorizzativa edilizia ne urbanistica e possono essere smantellati a fine stagione.



Audit documentale e Due Diligence

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina |
| Conformità catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | Se No vedi pagina |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

| | | | |
|--|--|--|-------------------|
| Immobile occupato | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | dai proprietari |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | (pag.17-18) |

Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 29.01.2019 ho reperito i documenti relativi all'accatastamento dell'immobile
- In data 06.03.2019 mi sono recata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – servizio di Pubblicità Immobiliare per eseguire l'Ispezione Ipotecaria
- In data 06.02.2019 è stato richiesto CDU (certificato di destinazione urbanistica) al Comune di Bovegno
- In data 13.02.2019 ho inviato n.2 lettere (raccomandate) al Comune di Bovegno per effettuare sopralluogo.
- In data 15.02.2019 è stato contattato telefonicamente e via mail il liquidatore della società per richiedere la visura camerale della Società e accordarsi per sopralluogo.
- In data 20.02.2019 è stato fissato primo sopralluogo con il tecnico responsabile del Comune di Bovegno
- In data 05.03.2019 ho reperito in internet sul sito del Comune di Bovegno, l'Estratto PGT con relativa legenda (allegato a pag.12)
- In data 13.03.2019 mi sono recata presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Non è stato però possibile perchè l'area oggetto di perizia era impraticabile a causa della neve presente. Ho reanalizzato con il tecnico comunale la situazione degli immobili per vedere se c'erano altri vincoli o oneri gravanti, oltre a quanto risultava da catasto e PGT vigente.
- In data 19.03.2019 mi è stata autorizzata dal Giudice Pernigotto la richiesta di proroga per la consegna della perizia a causa del maltempo che impediva o comunque rendeva molto difficile il sopralluogo, trattandosi di terreni a quota circa 100 m.s.l.m. nel periodo invernale con presenza di neve.
- In data 13.02.2019 è stata inviata richiesta di copia conforme di atto d'acquisto n.15762/10713 rep. Notaio Rizzonelli del giorno 07.06.2010, ottenuto il giorno 14.02.2019.
- In data 15.05.2019 ho consultato il listino OMI e quello della Camera di Commercio e la tabella dei valori agricoli medi dei terreni redatta dal Comune di Brescia.



1. Inquadramento dell'immobile

1.1 Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Bovegno

■ Zona

Zona Periferica di montagna, costituita da terreni adibiti a pascolo e bosco misto nella zona Nord-Ovest rispetto al centro del comune.

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

Il bene insiste su un'area la cui destinazione urbanistica è espressa nel PGT come Zona Ambito di Trasformazione Commerciale/Ricettivaaa – Alberghiero/Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale – AdT – T12: Normato dalle NTA del Documento di Piano del PGT vigente quale ambito di Trasformazione T12 – Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art.12 delle NTA del DdP del PGT. La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto edificatorio.

■ Tipologia immobiliare

Terreni adibiti a pascolo e a bosco misto, con strade rurali e sentieri per potervi accedere, senza alcuna opera di urbanizzazione primaria.

■ Caratteristiche generali dell'immobile

Tali terreni sono di diversa superficie e specificatamente:

Foglio 7, mapp 74, cat T, ha 02.90.72 – pascolo

Foglio 7, mapp 76, cat T, ha 01.96.48 – pascolo

Foglio 7, mapp 78, cat T, ha 00.80.46 - pascolo

Foglio 7, mapp 84, cat T, ha 00.93.65 – bosco misto

Foglio 7, mapp 85, cat T, ha 22.92.65 – bosco misto

Foglio 7, mapp 87, cat T, ha 03.30.58 – pascolo

Foglio 7, mapp 91, cat T, ha 01.12.25 - pascolo

Per un totale di:

10,1049 ha = 101.049,00 mq a pascolo

23,8630 ha = 238.630,00 mq a bosco misto.

■ Caratteri domanda e offerta



Venditore: banca

Acquirente: Società interessata a realizzare attrezzature sportive (es. impianti sciistici) con aggiunta di servizi di ricezione come hotel o agriturismi, in accordo con il pgt vigente, per creare una maggior offerta di turismo montano.

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nulla

■ **Fase del mercato immobiliare**

Recessione

Descrizione sintetica dell'immobile staggiato

Il bene (diversi appezzamenti di terreno) è localizzato nel Comune di Bovegno in provincia di Brescia situato ad una quota di 689 m s.l.m. a Nord del capoluogo nel territorio della Val Trompia.

Gli immobili in questione sono terreni adibiti a pascolo e bosco misto nella zona Nord-Ovest rispetto al comune in prossimità della località sciistica di Montecampione.

In questa stessa area, ma non compresi nei mappali interessati dalla perizia, sono presenti due maghe ancora attive. Malga Redicampo e Malga Corti di Redicampo.

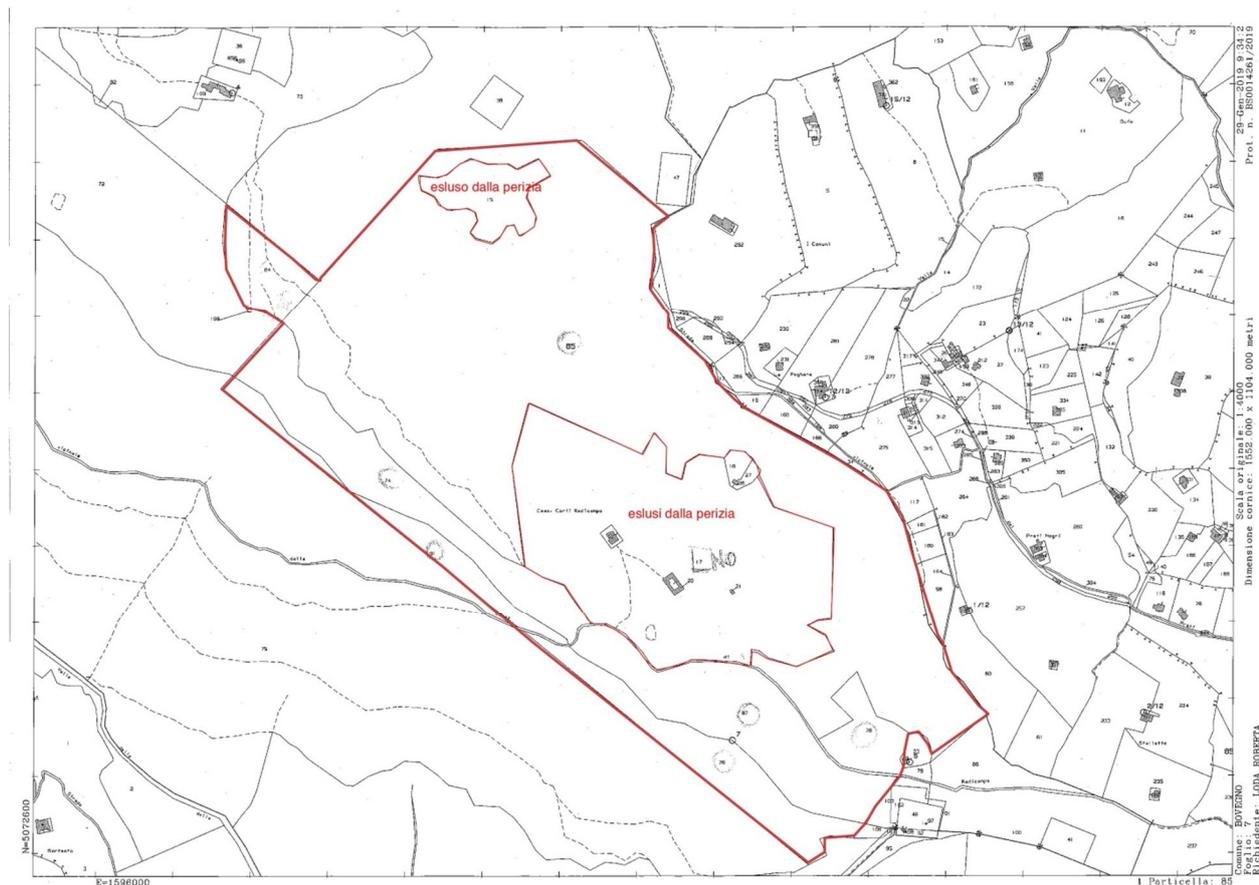
Inoltre in quest'area vi è la possibilità di praticare la caccia con relativa Autorizzazione Provinciale. Per questo motivo sono presenti n.5 capanni di caccia, definite come strutture temporanee e mobili in quanto non necessitano di pratica autorizzativa edilizia ne urbanistica e possono essere smantellati a fine stagione.

Il bene insiste su un'area la cui destinazione urbanistica è espressa nel PGT come Zona Ambito di Trasformazione Commerciale/Ricettiva - Alberghiero/Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale - AdT - T12: Normato dalle NTA del Documento di Piano del PGT vigente quale ambito di Trasformazione T12 - Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art.12 delle NTA del DdP del PGT. La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto edificatorio.

Confini del lotto

vedere planimetria catastale





Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco con collaboratore
- Data del sopralluogo 07/05/2019
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | INDICE MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--------------|------------------|-------------------|------------------------|
| Pascolo | 101.049,00 mq | 100% | 101.049,00 mq |
| Bosco misto | 238.630,00 mq | 100% | 238.630,00 mq |
| | | | |
| | | Totale | 339.679,00 mq |

Superficie commerciale

m² 339.679,00



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Manutenzione dei terreni
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Inquinamento (dato non rilevabile)
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente

- Acustico
 - Assente
 - Presente

- Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente

- Ambientale
 - Assente
 - Presente

- Esposizione prevalente dell'immobile
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Panoramicità dell'immobile
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Funzionalità dell'immobile
 - Minimo
 - Medio



Altro

Gli immobili in questione presentano un grado di urbanizzazione primaria scarso, quasi nullo.

Non sono presenti illuminazione, strade asfaltate e servizi di sottosulo come fognatura etc..

Per accedervi vi sono delle strade sterrate che portano alle malghe esistenti, ma per visionare il resto dei terreni/bosco si deve procedere a piedi per sentieri ricavati nel tempo dagli escursionisti.

In quest'area vi è la possibilità di praticare la caccia con relativa Autorizzazione Provinciale. Sono attualmente presenti n.5 capanni di caccia, realizzati con strutture temporanee e mobili (in lamiera e legno) che non necessitano di pratica autorizzativa edilizia né urbanistica e possono essere smantellati a fine stagione e spostati in altro luogo sempre previa autorizzazione provinciale e segnalazione in comune.

Caratteristiche qualitative

Gli immobili si trovano a Nord di Bovegno ad una quota di circa di 1000 m s.l.m. nel territorio della Val Trompia. La posizione panoramica dei terreni risulta un elemento qualitativo significativo.

Un'area di pregio ambientale da tutelare e valorizzare.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

■ Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, in allegato:

Il bene insiste su un'area la cui destinazione urbanistica è espressa nel PGT come Zona Ambito di Trasformazione Commerciale/Ricettiva – Alberghiero/Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale – AdT – T12: Normato dalle NTA del Documento di Piano del PGT vigente quale ambito di Trasformazione T12 – Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art.12 delle NTA del DdP del PGT. La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto edificatorio.

Titoli autorizzativi esaminati

■ Elenco:

- PGT, per individuazione dell'attuale Destinazione Urbanistico (in allegato)

Fonte documentazione visionata: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 1251 del 08.03.2019, praica numero 2019/00093/CDU – richiesto in data 11/02/2019 e ottenuta dal Comune in data 08.03.2019

PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.02 in data 24/01/2013



Documentazione catastale visionata :

■ Elenco

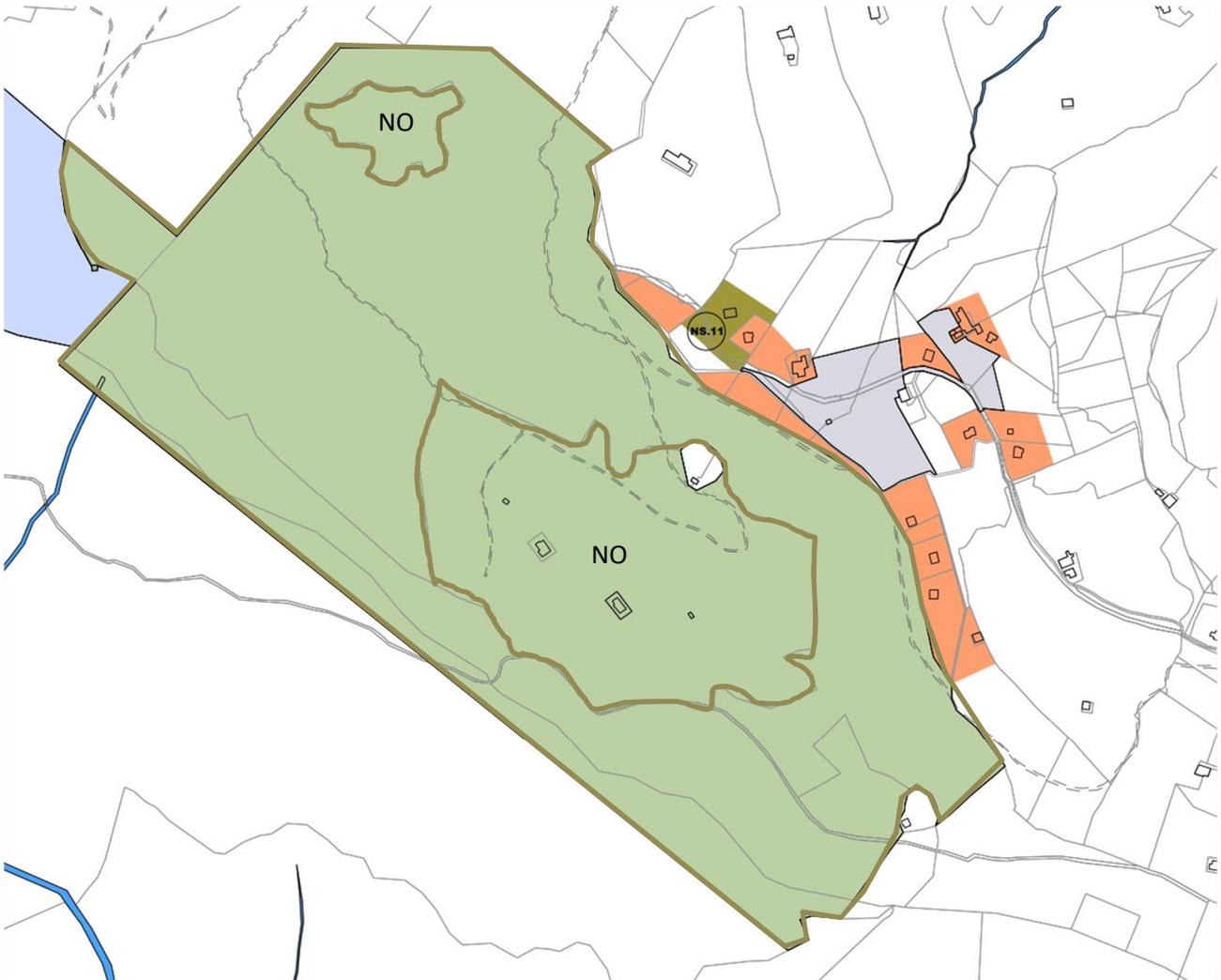
- Visure catastali storiche per immobile
- Visure catastali attuali
- Estratto Mappa
- Ispezioni ipotecarie

Fonte documentazione visionata: AdE Brescia il 29/01/2019

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio

Estratto da TAV PdR 01a. USO DEL SUOLO – approvato con delibera n.02 del 24 Gennaio 2013 ai sensi dell'art 13, c 13, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.



AMBITI DI COMPENSAZIONE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE - DOCUMENTO DI PIANO



Ambiti di Compensazione Urbanistica SP-ACU - Nuove Aree SP (DdP e Pds)



Ambiti di Trasformazione Residenziali - AdT-R



Ambito di Trasformazione Commerciale/Ricettivo-Alberghiero/Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale - AdT-T12

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici



Estratto da TAV DdP 11. Vincoli allevamenti + boschi



 Boschi e zone tutelate ai sensi dell' art.142, comma "g", D.Lgs 42/04 (fonte S.I.T. Reg.Lombardia - DUSAF e SIBA - Boschi a densità media e alta)

 Allevamenti Zootecnici di bovini da "latte" e relativa fascia di rispetto
Tipo allevamento da Elenco A.S.L. 02/12/2011: "Riproduzione Linea Vacca-Vitello"

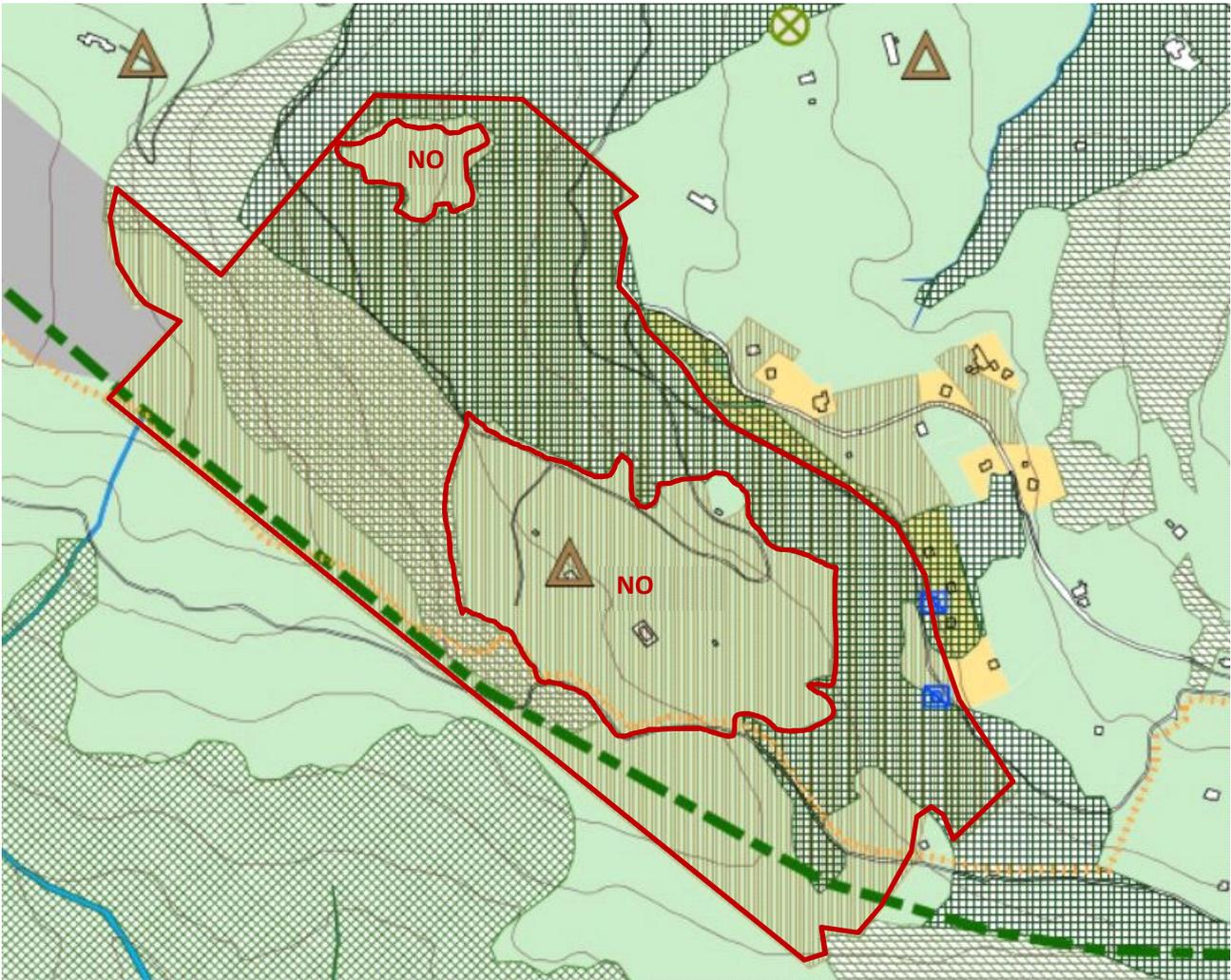
 Allevamenti Zootecnici di bovini non da "latte" e relativa fascia di rispetto
Tipo allevamento da Elenco A.S.L. 02/12/2011:
"Riproduzione Latte-Trasformazione" e "Produzione Carne Rossa"

 Allevamenti Zootecnici di Ovini, Caprini, Polli, Equini, Suini e Conigli e relativa fascia di rispetto

 Area sottoposta a vincolo di distanza dagli allevamenti zootecnici, ai sensi dell'Allegato A alla D.G.R. 797 del 17/11/2003, "Proposta di modifica del regolamento locale di Igiene Tit.III Cap.X" approvato con delibera G.R. n.4/45266 del 25/07/1989



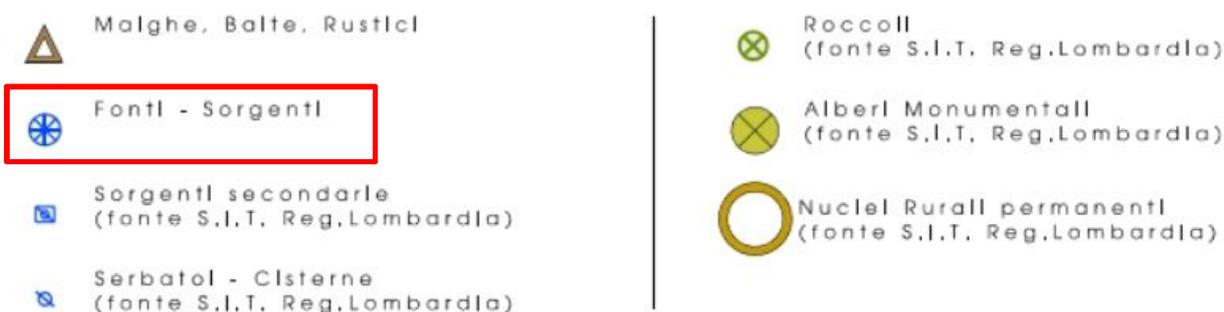
Estratto da TAV DdP 07a. – PPC- SIBA regione lombardia



COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

-  Aree litorali, glaciali, nevai, laghi alpini, versanti rocciosi
-  Pascoli, prati permanenti (fonte Dusaf2007 da S.I.T. Reg.Lombardia)
-  Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti del versanti
-  Boschi di Latifoglie - Densità media e alta (fonte Dusaf2007 da S.I.T. Reg.Lombardia)
-  Boschi Misti - Densità media e alta (fonte Dusaf2007 da S.I.T. Reg.Lombardia)
-  Boschi di Conifere - Densità media e alta (fonte Dusaf2007 da S.I.T. Reg.Lombardia)
-  Vegetazione rada - Boschi a bassa densità (fonte Dusaf2007 da S.I.T. Reg.Lombardia)
-  Crinali





RILEVANZA PAESISTICA, COMPONENTI IDENTIFICATIVE, COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO



L'area interessata dalla presente valutazione ricade totalmente all'interno dell'Ambito di Trasformazione T12 – Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art.12 delle NTA del DdP del PGT. La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto edificatorio.

La S.L.P. del comparto secondo PGT vigente art. 12 delle NTA del DdP, non può essere realizzata all'interno del perimetro dell'AdT-T12, ma può essere totalmente ceduta e realizzata all'interno degli altri AdT ubicati nel territorio comunale e negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Roberta Loda, iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 2959, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Roberta Loda, iscritto all'All' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr° 2959 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che gli immobili siti nel comune di Bovegno sono identificati in mappa al:

Catasto Terreni – comune di Bovegno

Foglio 7, mapp 74, cat T, ha 02.90.72 – pascolo – classe 3, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 76, cat T, ha 01.96.48 – pascolo – classe 3, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 78, cat T, ha 00.80.46 - pascolo – classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 84, cat T, ha 00.93.65 – bosco misto - classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 85, cat T, ha 22.92.65 – bosco misto – classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 87, cat T, ha 03.30.58 – pascolo – classe 2, R.D.E **“omissis”** – R.A.E. **“omissis”**

Foglio 7, mapp 91, cat T, ha 01.12.25 - pascolo – classe 23, R.D.E **“omissis”** – R.A.E **“omissis”**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato d'uso attuale
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto la destinazione autorizzata

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

“omissis”

Diritto di proprietà:

La proprietà dell'immobile risulta al 100% **“omissis”** come da atto di compravendita a rogito del Notaio Rizzonelli Giammatteo in data 07.06.2010 n. 15762 di repertorio e n. 10713 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 11.06.2010 al numero 9759, e trascritto il 15.06.2010 ai nn.ri 24905/14230.

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli



Vincolo Urbanistico: Il bene insiste su un'area la cui destinazione urbanistica è espressa nel PGT come Zona Ambito di Trasformazione Commerciale/Ricettiva – Alberghiero/Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale – AdT – T12: Normato dalle NTA del Documento di Piano del PGT vigente quale ambito di Trasformazione T12 – Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art.12 delle NTA del DdP del PGT. La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto edificatorio.

Vincolo ambientale: Ambito SP8 di tutela e Compensazione Ambientale – classe di sensibilità ambientale 4 elevata

Vincolo paesaggistico: area con “boschi e zone tutelate ai sensi dell'art. 142 comma g. D.Lgs 42/04”

Oneri

Pesi

■ Gravami

1. ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ

Trascrizione a favore del 15/0672010 – Registro Particolare 14230, Registro Generale 24905.
Pubblico ufficiale Rizzonelli Giammatteo Repertorio 15762/10713 del 07/06/2010.

2. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione contro del 18/05/2011 – Registro Particolare 4573 Registro Generale 20760.
Pubblico ufficiale Vacirca Giovanni Repertorio 133959/50294 del 03/05/2011.

1. Annotazione n. 8050 del 14/12/2015 (restrizione di beni)

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 19/10/2018 – Registro Particolare 29040 Registro Generale 45669.
Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Repertorio 11267 del 11/10/2018

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

■ Occupato

il bene è occupato “omissis”

Tipo di contratto:

importo:

Rata: m



VALUTAZIONE

In considerazione della natura e delle peculiarità dei beni in oggetto di perizia valutativa, e della sostanziale assenza di concreti riferimenti di mercato (attesa la sporadicità, e in ogni caso la loro specificità, di trasferimenti di beni analoghi) si è proceduto con analizzare la situazione del mercato attuale (in fase recessiva) per poter al meglio rendere quantificare il giusto valore di tali immobili.

L'area interessata è oggetto di perequazione urbanistica. Partendo da questo fatto se si considerasse tale area come edificabile (secondo i parametri urbanistici del PGT di riferimento) e le si attribuisse il valore di riferimento per destinazione d'uso residenziale (destinazione ammessa), facendo le opportune analisi di costo, si troverebbe un valore di costruzione comprensivo di oneri e parte tecnica (1.800 €/mq) più alto del valore di mercato delle residenze in stato ottimo nel comune di Bovegno come da AOM (1.200 €/mq). L'operazione di utilizzo della capacità edificatoria dell'ambito per costruire nel comune di Bovegno, non risulta efficace e quindi poco percorribile da parte dell'utenza che potrebbe essere interessata.

Più ragionevole e prudente, è considerare quindi tali immobili per quello che effettivamente e attualmente sono, e quindi attribuire i valori di pascolo e di bosco come da tabella dei valori agricoli medi dei terreni redatta dal Comune di Brescia.

Dopo tali considerazioni;

Il più probabile valore di mercato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, raccolti i valori proposti nel sito dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Camera di Commercio di Brescia, e dalla tabella VAM ProBs, si ritiene opportuno attribuire il valore di 1,10 €/m² corrispondente al valore sia per i terreni adibiti a pascolo che per quelli adibiti a bosco misto

Terreni: $339.679,00 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ €/m}^2 = 373.646,90\text{€}$

Riconoscendo però il potenziale edificatorio di tali immobili secondo la normativa del PGT che li identifica in Zona Ambito di Trasformazione Commerciale/Ricettiva – Alberghiero/Residenziale e Ambito SP8 di Tutela e Compensazione Ambientale – AdT – T12: Normato dalle NTA del Documento di Piano del PGT vigente quale ambito di Trasformazione T12 – Ambito soggetto a Perequazione Urbanistica regolata dall'art.12 delle NTA del DdP del PGT. La superficie massima può essere solo ceduta sotto forma di diritto edificatorio, si riconosce una congrua percentuale maggiorativa del 25% sul valore precedentemente espresso, per cui determina un valore complessivi degli immobili di

467.058,625 € per arrotondamento 467.059,00 € (quattrocentosessantasettemilacinquantanove/00)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Architetto Roberta Ioda**

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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 può essere sottoposto a riesame.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 08/06/2019

Elenco allegati:

- Elaborati fotografici
- Estratto mappa catastale
- Planimetria catastale
- Visure storiche catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Atto di acquisto (Lotto 1/1)
- Certificato di Destinazione Urbanistica

