

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 791/2018

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente:

**Banca Valsabbina s.c.p.a.
Via Molino,4- 25078 Vestone
C.f. 00283510170**

Rappresentata dall' Avvocato:

**Avv. Mario Vanzo
P.zza Matteotti nr.12
25015 Desenzano – tel. 030-9991415
mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it**

Esecutato:

Omissis

Rappresentato dall' Avvocato

**Avv. Nino Pollina
Via XXV Aprile nr.18
25121 Brescia
nino.pollina@brescia.pecavvocati.it**



Esperto incaricato

Gaffurini Sergio

Via Trieste ,85 – 25086 Rezzato (Bs)

CF - GFFSRG57A26B157W

Tel. - 030-2593031- 349-4944238

Mail sergiogaffurini@gmail.com

Pec sergio.gaffurini@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia

nr.3144

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	20/11/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	13/12/2018
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	03/05/2019
Data di accesso all'immobile	11/02/2019

SINTESI PRELIMINARE

Considerato che i beni eseguiti risultano inseriti nel P.G.T. del comune di Salò in “AS Aree di salvaguardia” vincolati all’uso agricolo e dichiarati dalla proprietà e dall’attuale affittuaria come attività di agriturismo aziendale, ritengo sintetizzare quanto segue:

1 – La proprietà, oltre che dai terreni agricoli, è composta da un fabbricato principale distinto con il fg. 22 mapp. 792 sub.8, da due rustici distinti con il fg. 22 mapp.11008 e mapp.7671 sub.2 e dalle cabine elettriche di cui al fg. 22 mapp. 11114 e 11115.

2 – Il fabbricato principale, in origine composto da casa padronale con rustico adiacente, è oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria per l’uso agriturismo che, attualmente, non può essere rilasciato in quanto mancante del certificato di connessione con l’attività agricola.

3 – Un primo certificato di connessione era stato emanato nel 2015 quando il fabbricato principale era suddiviso e, dall’attività di agriturismo era esclusa la casa padronale.

4 – I due fabbricati andrebbero divisi ma, stante l’attuale disposizione planimetrica, gli impianti, le eventuali zone da frazionare e la mancanza di linee di separazione che permettano un uso autonomo dei due corpi, tale divisione non è attualmente fattibile.

4 –Per tali ragioni verrà considerato un solo lotto acquisibile solo da imprenditori agricoli iscritti agli operatori agrituristici.



CENNI SULL'AGRITURISMO

Al fine di una visione più completa della casistica in essere si sottopongono le seguenti premesse:

A – L'agriturismo è l'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche in forma di società di capitali o persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

B – La normativa per l'attività di agriturismo dagli anni '70 in poi, ha avuto un notevole sviluppo ma, è solo negli anni ottanta che il legislatore ha avvertito la necessità di regolamentare la materia, emanando la legge quadro n°730 del 5/12/1985, norma poi abrogata dalla Legge 20/02/2006 n°96 attualmente in vigore. In regione Lombardia la legge di riferimento è la nr.31 del 2008 avente la finalità di sostenere la multifunzionalità dell'azienda agricola, consentire la permanenza degli agricoltori sul territorio, valorizzare il patrimonio rurale ed i prodotti tipici di qualità. Tale legge viene completata da un regolamento attuativo riportante le modalità operative per l'attività agrituristica.

C – L'attività agrituristica, può sussistere solamente se esiste l'impresa agricola e non può esistere come attività a sè stante. L'imprenditore agricolo è colui che esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, per silvicoltura e per allevamento di animali, si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dell'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. L'attività agrituristica è svolta dall'imprenditore agricolo e dai suoi familiari, nonché lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato o parziale. I suddetti soggetti, devono essere iscritti al Registro imprese, sezione speciale imprenditori agricoli.

D – In funzione del progetto imprenditoriale, del budget e delle dimensioni aziendali, l'imprenditore agricolo può scegliere tra due diverse tipologie di agriturismo:

- 1- Agriturismo familiare ovvero tipologia creata per chi vuole usare il proprio alloggio per ospitare clienti: ciò prevede l'ospitalità in camere o in spazi comuni per un massimo di 10 persone al giorno, l'offerta di un servizio di ristorazione per un massimo di 40 pasti al giorno e la preparazione dei pasti può avvenire all'interno della cucina privata dell'imprenditore. In spazi aperti attrezzati per la sosta di campeggiatori, si può ospitare un massimo di 10 persone al giorno in roulette, tende o camper.*
- 2- Agriturismo aziendale ovvero la possibilità di ospitare in camere, unità abitative indipendenti od in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori, un massimo di 60 persone al giorno con un'offerta di ristorazione per un massimo di 160 pasti giornalieri. La preparazione dei pasti deve avvenire in una cucina a norma così come previsto dal regolamento tipo.*

E – Per avviare un agriturismo, l'imprenditore agricolo deve iscriversi nell'elenco degli operatori agrituristici previa frequentazione di un corso di formazione, autorizzato dalla regione, al fine di conseguire il certificato di abilitazione.

F – L'agriturismo, come sopra detto, è un'attività connessa ovvero con il requisito della connessione alla principale attività agricola; in mancanza di tale attività principale, diverrebbe essenzialmente attività di natura commerciale od industriale. La connessione, ovvero il legame di relazione ed interdipendenza, comporta che l'attività connessa, autonomamente commerciale, sia secondaria e derivi da quella agricola. La norma prevede che l'attività agrituristica possa avvenire solo se connessa indissolubilmente all'attività agricola che deve rimanere prevalente e, stabilisce, che per la valutazione di questo fondamentale requisito, venga rilasciato, da parte dell'Amministrazione Provinciale il certificato di connessione. Detto certificato è il documento essenziale per l'aprire l'attività ed ha una durata massima di 3 anni. In esso vengono riportate le seguenti informazioni principali: tipologia dei servizi agrituristici offerti, dimostrazione analitica che il volume di lavoro agricolo è prevalente rispetto a quello agrituristico, precisazione delle produzioni agroalimentare che l'azienda può destinare all'attività di somministrazione di pasti e bevande, indicazione dei fabbricati che s'intendono destinare all'attività agrituristica correlati dalla destinazione urbanistica. Oltremodo l'apporto dei prodotti nella somministrazione di pasti e bevande, deve rispettare le seguenti



proporzioni minime: almeno il 30% dei prodotti utilizzati dev'essere ricavato da materie prime dell'azienda agricola; una quota non inferiore al 70% sul totale dei prodotti utilizzati, dev'essere costituito dall'insieme dei prodotti aziendali e da prodotti direttamente acquistati da altre aziende agricole o da artigiani alimentari della zona ovvero la provincia di appartenenza o quelle limitrofe.

G – Tutti gli immobili rurali esistenti facenti parte dell'azienda agricola, nelle vicinanze o distaccati, possono essere destinati all'attività agrituristica purchè sussista un rapporto di connessione fisica o funzionale all'attività agricola dell'azienda. Le strutture devono possedere tutti i requisiti minimi igienico-edilizi stabiliti dalle leggi statali e regionali e dal regolamento comunale di igiene tipo.

Stato di fatto

Quanto menzionato nelle suesposte specifiche e come risulta dalla documentazione rilasciata dal Comune di Salò- allegato 1- l'attività agrituristica denunciata, comprendente la casa padronale (identificata con la lettera A) ed il fabbricato adiacente (identificato con la B)- All.5-, contrasta con la destinazione urbanistica attuale in quanto mancante del certificato di connessione tanto che, l'ufficio commercio del comune di Salò, ha diffidato il gestore dallo svolgere, proseguire e pubblicizzare l'attività. Un primo certificato di connessione era stato depositato in data 2015 (all.2) ma riguardava la sola parte di fabbricato rurale da ristrutturare (corpo B), per la formazione di alloggio agriturismo e prime colazioni così come da autorizzazione paesistica ordinaria pratica 183/2011 del 15/07/2011 e successiva D.I.A. n° 184/2011 del 15/07/2011 prot. 11863. Quindi se la casa padronale risultasse ancora residenza, ovvero non rientrasse nell'attività di agriturismo e venisse riconfermato il certificato di connessione precedentemente emanato, gli immobili risulterebbero sanabili e coerenti con l'attuale destinazione urbanistica da P.G.T. Nell'incontro avuto presso la sede della regione Lombardia in data 18/02/2019 fra il sottoscritto ed i funzionari della regione (arch. Claretti e geom. Forlani) è stata confermata questa possibilità ovvero: la qualifica agriturismo potrà esser riconcessa per il solo fabbricato B mentre, il fabbricato A, dovrà essere ridestinato a residenza privata.

CONCLUSIONI PREMESSA

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si possono verificare i seguenti casi:

- 1 – Come dichiarato dal comune di Salò in mancanza del rilascio del certificato di connessione riferito agli immobili richiesti nel permesso di costruire in sanatoria (fabb.A+B), l'attività di agriturismo non può essere svolta e l'ufficio dovrà procedere all'emissione di un'ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
- 2 – Formulare da parte della proprietà/ gestore una richiesta di variante urbanistica di zona anche se, la stessa, risulta difficilmente procedibile in quanto abbisogna di una revisione del piano che implica valutazioni, tempistiche e procedure non facilmente valutabili;
- 3 – Ricondurre l'attività di agriturismo allo stato di cui alla D.I.A. n°184/2011 ed al precedente certificato di connessione riducendo, l'attività stessa, al solo fabbricato B mentre, il fabbricato A, dovrà esser destinato a residenza privata.
- 4 – Proporre nuove condizioni in maniera che il certificato di connessione possa essere rilasciato sui fabbricati richiesti.

Modalità di stima

Considerato che: A- la stima risulta molto difficoltosa per la mancanza di precise delimitazioni che possano ricondurre ad immobili indipendenti e definiti; B- scorporare la sola casa padronale al fine di facilitarne la vendita è, allo stato attuale, inattuabile in quanto risulterebbe un fabbricato “intercluso” ovvero privo di accessi ; C- per fare ciò si dovrebbero operare dei frazionamenti planimetrici e di terreno onde delimitare le eventuali zone esclusive, le indispensabili aree di parcheggio nonché i percorsi di accesso;

D – Essendo i fabbricati concepiti per una determinata destinazione d'uso, risulta difficile la divisione degli impianti e dei servizi in generale salvo stabilire, al fine di evitare lavori di rifacimento, delle zone comuni che permettano di mantenere lo stato di fatto.

Tutto ciò dovrebbe essere analizzato, eseguito e condiviso prima della vendita ma esula dal presente incarico oltremodo inapplicabile per l'attuale mancanza di autorizzazioni amministrative.

Per tanto alla luce di quanto esposto gli immobili non possono essere divisi e la stima prevederà la formazione di un unico lotto.



Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 13/12/2018 Accessi tribunale per accettazione incarico
- 17/01/2019 Indagini e visure ipo-catastali per via telematica
- 17/01/2019 Accessi archivio notarile per richiesta atto
- 18/01/2019 Richiesta telematica Certificato Destinazione Urbanistica
- 22/01/2019 Accessi archivio notarile per ritiro atto
- 05/02/2019 Accessi comune di Salò per richiesta visura atti
- 11/02/2019 Sopralluogo in sito
- 18/02/2019 Accessi Regione Lombardia per chiarimenti certif. di connessione

Indice

Fasi-accertamenti e date delle indaginipag.6

Lotto Unico

Verifica documentazionepag. 7

Identificazione dei beni	“ 7
Stato di possesso	“ 9
Esistenza di vincoli	“ 9
Regolarità edilizia/urbanistica	“ 10
Descrizione sub.lotti	“ 11
Caratteristiche immobile	“ 19
Identificazione catastale	“ 19
Audit documentale	“ 21
Dichiarazione di rispondenza	“ 21
Criteri di misurazione	“ 22



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito A : “Verifica della completezza di documenti di cui all’art.567 cpc.”

- 1- La documentazione di cui all’art.567 2° comma in atti – ovvero il certificato Notarile- è completa salvo la sopraggiunta variazione catastale dell’ ex Fg.22 mapp.792 sub.7- ora 792 sub.8- e la superficie del mapp. 540 indicata erroneamente in ha 0.27.35 mentre risulta ha 0.57.35.
- 2- L’esecutato ha acquisito i beni mediante compravendita in data 28/11/1985 Nr. 42978/14335 di repertorio notaio Barca Mauro reg. a Bs in data 17/12/1985 Al nr.9108 – **All. 3-** Si segnala che per l’inserimento in mappa di fabbricati e variazioni successive alla data dell’atto di acquisto, i mapp. 789 e 790 sono stati soppressi.
- 3- Il proprietario è Omissis..... Visura Camerale – **All.4 -**

Quesito B1 : “Identificazione pregressa dei beni”.

-Alla data del mio sopralluogo i beni risultanti dalle visure catastali, dalle visure ipotecarie e dalla documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile (vedere specifica quesito A) sono coerenti con quanto riportato nell’atto di acquisto del notaio Barca Mauro in data 28/11/1985 nr. 42978/14335. La scheda catastale rappresentante il rustico del fg.22 mapp.7671 sub.2 e quella delle cabine elettriche di cui al fg. 22 mapp.11114-11115, sono conformi allo stato dei luoghi mentre, si evidenzia, che la planimetria del fabbricato principale di cui al fg.22 mapp.792 sub.8 accatastata D/10 e quella del rustico fg.22 mapp.11008 non corrispondono allo stato di fatto.

Cronistoria Titolarità: per riportare al ventennio a quanto sopra dal punto di vista della titolarità, l’immobile risulta sin dal 1985 intestato.....Omissis.....a seguito dell’atto in data 28/11/1985 nr.42978/14335 di repertorio notaio Barca Mauro registrato a Brescia il 17/12/1985 e trascritto a Salò in data 21/12/1985 ai nn.4082/3265 con le seguenti pattuizioni: “le parti danno atto che parte del fondo agricolo è gravato da vincolo a parco naturale. Si fa espresso riferimento alla servitù passiva per la derivazione dell’acqua ad uso domestico a favore della confinante proprietà del sig. Zeni Ezio come risulta dall’atto del 18/07/1980 nr.8830-8832/2030 di rep. notaio Franzoni trascritto a Salò in data 29/07/1980 a nn.2797/2301”.

Cronistoria catastale: dalla data di acquisto del 1985, catastalmente gli immobili hanno subito le seguenti variazioni:

- 1- L’odierno mappale 792 sub.8 deriva dalla soppressione del sub.7 per variazione di destinazione del 04/11/2018 n° 198349; (**vedasi elaborato all.5a**)
Il sub.7 deriva dalla fusione dei sub.4 (ex.fabbricato rurale adiacente la casa padronale lato Nord) sub.5 (ex bene comune) sub.6 (casa padronale) attuata in data 09/08/2017 n°166830; **-All.5b-**
il sub.6 deriva dal sub.3 con variazione del 29/07/2015 nr.19116;
i sub.4 e 5 sono stati costituiti il 04/07/2014 prot.143240;
il sub.3 (casa padronale con ex deposito rurale adiacente lato Sud) deriva dal sub.2, citato nell’atto di acquisto del 1985, per ampliamento del 10/10/1985 n°1948.
- 2- L’ex mappale 789 è stato soppresso con il tipo mappale del 24/04/2015 prot. Bs 0096661 per l’inserimento in mappa delle cabine elettriche di cui al fg.22 mapp.11114-11115 generando il mapp.11113 del fg.9. di ha 0.48.70.
- 3- Il mapp. 793 Fg.9 è stato modificato nella superficie con tipo mappale del 2001 e successivo del 17/04/2014 Prot. Bs 0079982 per l’inserimento di una porzione di fabbricato interrato ora rappresentato sulla planimetria fg.9 mapp.792 sub.8.
- 4- Il mapp. 540 Fg.9 è stato modificato nella superficie con tipo mappale del 17/04/2014 Prot. Bs 007998 per conferma in mappa del fabbricato ora distinto con la planimetria fg.22 mapp.11008.
- 5- Il mapp. 784 Fg.9 è stato modificato nella superficie con tipo mappale del 07/02/2001 Prot. 53703 per l’inserimento di una parte di fabbricato ora rappresentato sulla planimetria Fg.9 mapp. 792 sub.8.



Cronistoria amministrativa: dalla data di acquisto del 1985 i provvedimenti riconducibili alla

..... Omissis sono:

- 1- Concessione pratica 120/1985 del 12/11/1985 prot. 11164 riferita al rinnovamento e sostituzione orditura tetto, integrazione dei servizi igienico sanitari diretti a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio, adeguamento ed installazione degli impianti tecnologici, riparazione con tinteggiatura della facciata- Fabbricato Residenziale A.
- 2- Comunicazione d'intervento di cui all'art.33 L.R. 11/03/2005 n°12 protocollo n°0017758/2010 del 15/10/2010 per sostituzione pavimenti, adeguamento impianti esistenti e ripristino finiture interne - Fabbricato Residenziale A.
- 3- D.I.A. pratica n°184/2011 del 15/07/2011 prot.11863 per restauro e risanamento conservativo con modifiche distributive interne e di facciata di cui all'autorizzazione paesistica ordinaria pratica 183/2011 del 15/07/2011 prot. 11862 e successiva comunicazione di chiusura del procedimento prot.12617 del 01/08/2011- Fabbricato ex rustico B.
- 4- D.I.A. pratica n°91/2013 del 19/03/2013 prot. 4303 integrata con D.I.A. n° 129/2014 del 23/05/2014 prot.7641 per opere di urbanizzazione, scarico acque reflue e allacciamento acquedotto e fognatura, predisposizione linee elettriche e gas interrata e successiva comunicazione di chiusura del procedimento prot.5353 del 09/04/2013- Fabbricati A-B e cabine elettriche.
- 5- Richiesta permesso di costruire in sanatoria pratica n° 137/2016 del 25/02/2016 prot.3779 per sanatoria opere interne ed esterne fabbricato A e B preceduta dall'accertamento di compatibilità paesaggistica pratica n° 76/2016 del 15/03/2016 prot.5106. Si segnala che per la mancanza del certificato di connessione detto in premessa, il permesso di costruire in sanatoria non è ancora stato rilasciato.
- 6- Con atto di vincolo unilaterale d'inedificabilità e di destinazione d'uso ed urbanistico (**All.8**) del 08/08/2018 nr.2061/1290 di repertorio notaio De Paoli Ambrosi trascritto a Salò in data 09/08/2018 ai nn. 5772/4177 la Omissis ha costituito vincolo di non edificabilità sul fabbricato e pertinenze mapp. 792 sub.7 fg.22 (ora mapp. 792 sub.8), sui fabbricati del fg.22 mapp.7671 sub.2 (rustico)- 11008 (rustico) -11114 e 11115 (cabine elettriche) e sui terreni di cui al fg. 9 mapp.788-794-540-773-774-783-784-785-787-793-1472-1113 e si impegna unitamenteOmissis a mantenere per sé ed aventi causa, l'attuale destinazione di tutti gli immobili sopra descritti, ad esclusivo uso agricolo ed agricolo-turistico e quindi al servizio dell'attività agricola, secondo il disposto degli artt.59-60 della L.R. n°12 dichiarandosi edotta che ogni variazione urbanistica riguardante l'area interessata operata dal P.G.T., comporterà l'automatica decadenza del vincolo. Nell'atto sono esclusi dal vincolo di non edificabilità i mapp. 795 e 1446 del fg.9.

Cronistoria ipotecaria: dalla data di acquisto del 1985 ad oggi gli immobili di proprietà....Omissis.... risultano gravati dalle seguenti formalità:

- a- Ipoteca iscritta a Salò in data 03/12/1994 ai nn. 4826/677 a favore della "Cassa Rurale di Storo" con sede in Bondone ed a carico della società.....Omissisposta a garanzia del finanziamento concesso alla medesima società con atto in data 23/11/1994 nr.58337/9573 di repertorio notaio D'Argenio gravante sugli immobili in Salò relativi ai fabbricati fg.22 mapp. 792 sub.3-792 sub.1-la scheda al nr.1959 del 29/05/1980 ed ai terreni fg.9 mapp. 1446-1472-540-773-790-774-783-784-785-787-788-789-793-794-795.
Si precisa che: A- i mapp.792 sub.3 e 792 sub.1 sono ora accatastati al fg.22 mapp.792 sub.8; B-la scheda nr.1959 è attualmente identificata con il fg.22 mapp.7671 sub.2; C- come specificato nella cronistoria catastale i mapp.789 e 790 sono stati soppressi.
- b- Ipoteca iscritta a Salò in data 10/06/2010 ai nn.4143/879 a favore della "Banca Valsabbina" ed a carico della..... Omissis.....posta a garanzia di un finanziamento con durata di anni 15 alla medesima concesso con atto in data 03/06/2010 nr.1190/786 di rep.notaio Ferrario gravante sugli immobili in Salò relativi ai fabbricati del fg.22 mapp.792 sub.3-792 sub.1-7671 sub.2 ed ai terreni del fg.9 mapp.1446-1472-540-773-790-774-783-784-785-787-788-789-793-794-795-10255.E' seguito atto di quietanza e conferma del 10/2/2014 nr.105060/36339 di rep. notaio Lesandrelli annotato a Salò in data 27/02/2014 nn.1005/84.
Si precisa che: A- i mapp.792 sub.3 e 792 sub.1 sono ora accatastati nel fg.22 mapp.792 sub.8; B- i mapp.789-790 sono stati soppressi; C- il mapp. 10255 è stato fuso con il mapp.11008 fg.22.
- c- Ipoteca iscritta a Salò in data 04/05/2015 ai nn.2432/347 a favore della "Banca Valsabbina" ed a carico dellaOmissis.....posta a garanzia di un finanziamento con durata ventennale alla



medesima società concesso con atto in data 17/04/2015 nr.6797/4460 di rep.notaio Ferrario gravante gli immobili in Salò relativi ai fabbricati fg.22 mappali 792 sub.3-7671 sub.2-792 sub.4- 792 sub.1-11008 ed ai terreni fg.9 mapp.1446- 1472-540-773-790-774-783-784-785-787-788-789-793-794-795.

Si precisa che: A- i mapp.792 sub.3- 792 sub.1 e 792 sub.4 sono ora incorporati nel fg.22 mapp.792 sub.8- B- i mapp. 789-790 sono stati soppressi.

- d- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 20/03/2017 ai nn. 1642/232 a favore di Cherubini Walter nato a Lonato il 11/08/1961 ed a carico della..... Omissis..... a seguito del decreto ingiuntivo emesso in data 06/03/2017 al nr. 1494/2017 del Tribunale di Brescia e gravante gli immobili in Salò relativi ai fabbricati del fg.22 mapp.792 sub.1-3-4-6 - 1114-1115-7671 sub.2-11008 ed ai terreni del fg.9 1446-1472-540-773-774-783-784-785-787-788-793-794-795-10255-790-11113.

Si precisa che: A- i mapp.792 sub.1- 792 sub.3 e 792 sub.6 sono ora incorporati nel fg.22 mapp.792 sub.8- B- il mapp. 790 è stato soppresso.

- e- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Salò in data 12/09/2018 ai nn.6036/4350 pubblico ufficiale giudiziario rep.9599 del 02/08/2018 a favore della “Banca Valsabbina” ed a carico dellaOmissis..... gravante sugli immobili in Salò relativi ai fabbricati fg.22 mapp.792 sub.7-792 sub.5- 11008- 7671 sub.2-1114-1115 ed ai terreni del fg.9 mapp.1446-1472-540-773-774-783-784-785-787-788-794-795-11113.

Si precisa che i mapp.792 sub.7 e 792 sub.5 sono ora incorporati nel fg.22 mapp.792 sub.8.

-Vedasi elenco ipotecarie all.6-

Quesito C : “ Stato di possesso”.

Alla data del mio sopralluogo in sito, ovvero l’11/02/2019, i beni risultano di proprietà della.....

Omissis.....in forza del contratto d’affitto (all.8) stipulato in data 28/12/2016 con atto a rogito notaio Giancarlo Camardella rep.28874/13660

reg. a Brescia il 29/12/2016 nr.56299 e trascritto a Salò il 30/12/2016 ai nn.8372/5633.

Il contratto ha la durata di anni 15 con scadenza al 31/12/2031. **-All.7-**

Dalle indagini svolte non è stato possibile verificare il pagamento delle relative imposte ed, a parere del sottoscritto, stante il contratto di affitto per uso agrituristico il canone risulta congruo.

Quesito D : “ Esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale”

Non esistono vincoli di natura condominiale ma la proprietà è gravata da:

1 - atto di costituzione di vincolo del 16/12/1999 nr.94475/23280 di rep.notaio Treccani trascritto a Salò in data 03/01/2000 ai nn.5/3 **-All.8-** con il quale la.....Omissis..... costituisce a favore del comune di Salò vincolo di destinazione all’attività agricola-turistica di porzione del fabbricato mapp. 792 sub.1 (ex rustico ora compreso nel fg.22 mapp.792 sub.8) impegnandosi a mantenere la destinazione del ristrutturando edificio al servizio dell’attività agricola-turistica riconoscendo che questo vincolo decadrà a seguito di variazioni della destinazione di zona operata dagli strumenti urbanistici.

2 – servitù industriale, di passo carraio e pedonale per fabbricato adibito a cabina elettrica (**all.8**) costituita a carico del mapp.11114 fg.22 con atto in data 09/09/2015 n.102227/34374 di rep.notaio Zampaglione trascritto a Salò in data 24/09/2015 ai nn.da 5182/3736 a 5184/3738.

3 – atto del 28/12/2016 n.28874/13660 di rep.notaio Camardella trascritto a Salò in data 30/12/2016 ai nn.8372/5633 con il quale la Omissis.....hanno concordato di risolvere contestualmente il contratto di affitto in essere con inizio il 01/03/2014 e termine il 28/02/2029.

La medesimaOmissis.....ha concesso in semplice affitto alla parte conduttriceOmissis..... che allo stesso titolo ha accettato il fondo distinto al catasto terreni con il fg.9 mapp.540-783-1446-773-793-794-788-785-774-787-795-784-11113 -792 sub.1 (porzione di fabb.rurale)-1472 e fabbricati di cui al fg. 22 mapp.11008-792 sub.4-7671 sub.2-792 sub.6-1114-1115-. La durata del contratto è stabilita in anni 15 dal 01/01/2017 al 31/12/2031.

4 - Atto di vincolo unilaterale d’inedificabilità e di destinazione d’uso ed urbanistico (**All.8**) del 08/08/2018 nr.2061/1290 di repertorio notaio De Paoli Ambrosi trascritto a Salò in data 09/08/2018 ai nn. 5772/4177 laOmissis..... ha costituito vincolo di non edificabilità sul fabbricato e pertinenze mapp. 792 sub.7 fg.22 (ora mapp. 792 sub.8), sui fabbricati del fg.22 mapp.7671 sub.2 (rustico)- 11008 (rustico) -1114 e 1115 (cabine elettriche) e sui terreni di cui al fg. 9 mapp.788-794-540-773-774-783-784-785-787-793-1472-1113 e si impegna unitamenteOmissis.....a mantenere per sé ed aventi causa, l’attuale



destinazione di tutti gli immobili sopra descritti, ad esclusivo uso agricolo ed agricolo-turistico e quindi al servizio dell'attività agricola, secondo il disposto degli artt.59-60 della L.R. n°12 dichiarandosi edotta che ogni variazione urbanistica riguardante l'area interessata operata dal P.G.T., comporterà l'automatica decadenza del vincolo. Nell'atto sono esclusi dal vincolo di non edificabilità i mapp. 795 e 1446 del fg.9.

5 – Quanto riportato sull'atto di acquisto del 1985 ovvero “servitù passiva per la derivazione dell'acqua ad uso domestico a favore della confinante proprietà del sig. Zeni Ezio come risulta dall'atto del 18/07/1980 nr.8830-8832/2030 di rep. notaio Franzoni trascritto a Salò in data 29/07/1980 a nn.2797/2301”.

Quesito E : “ Regolarità edilizia ed urbanistica”

Punto 1- Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Salò il permesso di costruire in sanatoria di cui alla pratica n°137/2016 del 25/02/2016 relativo all'immobile del fg.22 mapp. 792 sub.8, (fabbricato A e B) richiesto per l'agriturismo, non è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico in quanto mancante del certificato di connessione; qualora quest'ultimo non venisse prodotto, l'ufficio dovrà procedere con l'emissione di un'ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Punto 2- L'opzione sopra descritta risulta penalizzante e gravosa sia dal punto di vista quantitativo delle opere da eseguire che da quello venale dell'immobile. Tale considerazione deriva dalla pratica edilizia di cui alla D.I.A. n.184/2011 del 15/07/2011 in cui era prevista la trasformazione dell'ex fabbricato rustico (adiacente la parte residenziale) ad agriturismo corredata dal certificato di connessione datato 2015. Dalla documentazione del comune di Salò sembra che non siano prettamente “le opere edilizie realizzate” ad ostacolare l'ottenimento del P.D.C. in sanatoria bensì la mancanza del certificato di connessione; le opere risultano infatti coerenti con l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui alla pratica 76/2016 del 15/03/2016 allegata al P.d.c. stesso. Il sottoscritto ritiene, al fine di formulare la stima, impercorribile il ripristino in quanto, la condizione fondamentale attuale rimane, sempre e comunque, la diversificazione dei due fabbricati. Alla luce di quanto sopra detto, le opere eseguite potrebbero essere sanabili salvo il rifacimento del progetto con lo scorporo delle attività ed il pagamento della relativa sanzione. Nel caso quindi non sia prodotto il richiesto certificato di connessione che porterebbe alla conclusione del provvedimento di sanatoria in corso, i costi di regolarizzazione degli immobili, possono essere quantificati in €. 18.000,00 circa dovuti alla sanzione amministrativa, al rifacimento della domanda di sanatoria, del progetto e delle successive schede catastali.

Punto 3- La destinazione urbanistica dei terreni viene classificata nel C.D.U. (All.10) “AS- aree di Salvaguardia” con la specifica che parte del mapp. 774 di cui al Fg. Logico 9 e fisico 22 ricade parzialmente all'interno del limite di rispetto degli allevamenti zootecnici.

I titoli esaminati riconducibili allaOmissis..... quelli precedentemente elencati a pag.8 alla cronistoria amministrativa.

Dei fabbricati di cui al fg.22 mapp. 11008 (rustico) e mapp. 7671 sub.2 (rustico) non esistono titoli amministrativi in quanto di vecchia data realizzati prima del 1967.

Quesito F : “ Formazione dei lotti” LOTTO UNICO DIVISO IN SUB.LOTTI

A-DESCRIZIONE MAPP.792 SUB.8 PARTE -Casa Padronale All.5.1-

Abitazione di tipo padronale disposta su tre piani fuori terra di epoca ottocentesca sita nel comune di Salò loc.Villa di Salò via Del Monte n.20 attualmente distinta al n.c.t. con il fg.22 mappale 792 sub.8 (parte).

Il fabbricato è inserito in un contesto paesaggistico di notevole pregio in quanto circondato da terreni agricoli e verde in posizione soleggiata e con ottima vista panoramica verso il lago di Garda.

Si presenta con le caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca ovvero finestrate di forma rettangolare al piano terra -primo con banchine in marmo sagomato tipo Botticino e griglie in legno, pressochè quadre al piano secondo con banchine in marmo sagomato ed ante cieche, gronda in legno e tetto a falda con copertura in coppi, balconi con piano e mensole in marmo tipo Botticino e ringhiera bombata in ferro battuto con ricami floreali. Per quanto risulta dal sopralluogo in sito e dalla relazione paesaggistica allegata al progetto di sanatoria, la struttura portante è in muratura, gli intonaci esterni ed interni sono stati realizzati - restaurati con calce colorata a pigmenti naturali, i serramenti rifatti/mantenuti in legno a doppio battente con traversi orizzontali, vetrocamera e disegno originale, le solette interne in legno sono state consolidate con getto in calcestruzzo o con struttura in legno, l'orditura secondaria del tetto è stata rinnovata ed isolata con materiali naturali ed i caminetti, presenti al piano terra ed al piano primo, sono stati mantenuti. Come si nota dalle fotografie degli interni presenti sul sito internet, il legno è stato mantenuto sia per i soffitti del piano terra/ primo sia per il tetto mansardato del piano secondo. Salvo il rifacimento dei bagni, la formazione di nuovi e



l'inserimento di alcune divisorie interne, è stata mantenuta la disposizione planimetrica d'impianto con il vano scale originario, la zona giorno al piano terra e le camere al piano primo-secondo; nella planimetria catastale il piano secondo è adibito a zona giorno, deposito, spogliatoio anche se, sono presenti letti ed armadi. Le camere sono corredate da bagni esclusivi con aerazione naturale, rivestiti con mattonelle in ceramica o similari ognuno arredato con doccia, vaso, lavabo e bidet di varie forme e calorifero termoarredo. Un pregevole lavoro di restauro e mantenimento è stato eseguito sulla pavimentazione interna esistente riposando, al piano terra-primo e parte del piano secondo, le mattonelle in graniglia e cemento con disegni, riquadrature e greche nel classico stile architettonico dell'epoca mentre, su parte del piano secondo è stato posato un nuovo parquet. Gli impianti idrosanitari, di riscaldamento ed elettrici sono stati completamente rifatti dotando ogni ambiente di riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori incassati ed a parete a regolazione autonoma. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avvengono dalla centrale termica del piano terra tramite due caldaie alimentate a pellet (biomassa) mentre, il raffrescamento avviene dal gruppo esterno posizionato sul mapp.540 distinto con la letta G nella planimetria allegata al progetto di sanatoria-**All.9-** L'accesso pedonale avviene attraverso il portico/reception del fabbricato adiacente o direttamente dalla scalinata esterna (di epoca postuma al fabbricato) percorrendo i vialetti sterrati collegati alla strada di accesso della via Del Monte mentre, quello carraio, dal cancello d'ingresso verso il parcheggio distinto con la lettera M sulla planimetria di cui sopra.

Per le motivazioni già ampiamente pre-trattate, il fabbricato dev'essere utilizzato a residenza e l'attuale predisposizione non pregiudica le esigenze abitative; le ampie metrature potranno essere oggetto di futura divisione in quanto, l'accesso ai vari piani, oltre a quanto sopra detto, può avvenire in maniera indipendente dal piano primo e secondo mediante le scalette esterne presenti sul lato Ovest del fabbricato. L'immobile si presenta in ottime condizioni manutentive e di finitura oggetto di ripetuti interventi che lo hanno conservato, ammodernato e adattato alle odierne esigenze. All'originale abitazione è stato accorpato, sul lato Sud del piano terra, un piccolo ex deposito rurale successivamente ampliato e trasformato a formare una zona indipendente dotata di solaio piano adibito a terrazza a cui si accede dalla scala esterna. In lato Nord al piano primo e secondo, sono stati aggiunti due vani attualmente adibiti a bagno, sulla facciata ad Est verso il lago al piano primo è stato inserito un nuovo balcone che riprende, per forme e dimensioni, quello esistente e, sul prospetto a Sud, un altro balconcino sagomato, simile ai precedenti, a servizio della camera al piano secondo. Oltre a quanto specificato in premessa, la planimetria catastale riguardante questo sub. lotto non è coerente con lo stato di fatto in quanto, al piano secondo lato Est, sono rappresentati due balconi inesistenti. Per un'ulteriore disamina vedere le fotografie di cui all'allegato 13.

Criteri di misurazione

Consistenza : Rilievo parziale Interno ed esterno
 Diretto in loco Collaboratore NO
 Data del sopralluogo 11 Febbraio 2019
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale

X SEL -Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

SEL: Edificio mq. 596.00

Balconi mq. 23.00x25%= Mq. 5.75

Terrazze mq. 61.00x35%= Mq.21.35

Cortili mq. 490: mq. 25.00x10%= Mq. 2.50

mq.465.00x2%= Mq. 9.30

Superficie commerciale

m² 634.90

B-DESCRIZIONE MAPP.792 SUB.8 PARTE- ex rustico All.5.2

Trattasi dell'ex fabbricato rustico adiacente il lato Nord della casa padronale, attualmente distinto con il fg.22 mapp. 792 sub.8 (parte), ristrutturato con la D.I.A. n.184/2011 di cui sopra, disposto essenzialmente su due piani con sagoma planimetrica ad L, ulteriore vano al piano terzo, soffitti in legno e tetto a falda.



Il fabbricato è inserito in un contesto paesaggistico di notevole pregio in quanto circondato da terreni agricoli e verde in posizione soleggiata e con ottima vista panoramica verso il lago di Garda.

La facciata si presenta omogenea con tetto/ gronda in legno e copertura in coppi, intonaci al civile color panna, finestre varie di forma rettangolare ed a semicerchio contornate da mattoni a vista o semplicemente intonacate. Una parte del piano terra, quella perimetrata in verde sulla planimetria catastale distinta con sala, sala servizi ed atrio servizi, non è ancora stata completa ovvero è tutt'ora al rustico priva di finiture, intonaci, impianti e pavimentazione salvo la presenza di nuovi serramenti esterni in legno e vetro camera. Al piano terra la zona identificata a portico è in realtà la reception dell'agriturismo mentre, il piano primo ed il secondo come rappresentato catastalmente, è adibito a camere per gli ospiti tutte dotate di bagno esclusivo.

La pavimentazione della reception è in legno con soffitto di recupero in legno, parti strutturali a vista con mattoni e pietrame, serramenti in alluminio antiruggine direttamente collegata sui lati Nord e Sud da portefinestre con apertura automatica. Dalla reception si accede ad un disimpegno, una saletta, un servizio igienico con antibagno ed alla scala in marmo che porta ai piani superiori. La pavimentazione delle camere è realizzata con laminato a listoni simil legno mentre i bagni, arredati singolarmente con sanitari di vario tipo sospesi e a terra dotati di doccia, lavabo vaso, bidet e termoarredo, sono rivestiti con piastrelle di vari colori e forme alcuni con aerazione naturale ed altri con aerazione forzata per un totale di nove camere. Tutti gli impianti sono di recente esecuzione ed ogni camera è corredata di termostato di regolazione autonomo che gestisce i singoli termoconvettori. Come per il sub.1 il riscaldamento e la produzione di acqua calda avvengono dalla centrale termica del piano terra tramite due caldaie alimentate a pellet mentre, il raffrescamento avviene dal gruppo esterno posizionato sul mapp.540 distinto con la letta G nella planimetria allegata al progetto di sanatoria. Gli accessi pedonale e carroia sono come quelli precedentemente descritti. Oltre a quanto specificato in premessa, la planimetria catastale riguardante questo sub. lotto non è coerente con lo stato di fatto in quanto, parte del piano terra, è al rustico ed il portico risulta essere la reception. Per un'ulteriore disamina vedere le fotografie di cui all'allegato 13.

Criteri di misurazione

Consistenza : Data del sopralluogo 11 Febbraio 2019
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 SEL -Superficie Esterna Lorda

SEL: Edificio mq. 525.00

Parte di edificio al rustico mq.138.00x50%= Mq.69.00

Balconi mq. 1.82x25%= Mq. 0.46

Centrale termica/q.elettrico mq. 20.00x50%= Mq. 9.00

Cortili mq. 124: mq. 25.00x10%= Mq. 2.50

mq. 99.00x2%= Mq. 1.98

Superficie commerciale

m ²	607.94
----------------	--------

DESCRIZIONE MAPP.11008-rustico all.5.3-

Trattasi di fabbricato rustico di epoca incerta (fine '800), prospiciente il lato Nord del mapp.792 distinto al n.c.t. con il fg.22 mappale 11008. Parte del fabbricato è disposta su due piani con tetto in legno a capanna e coppi di recente sistemazione mentre, la parte a monte verso Ovest pressochè seminterrata, è ad un solo piano con copertura a terrazza. La struttura è in muratura intonacata al rustico con inserti di mattoni /pietrame e solette in laterizio, il tutto completamente privo di serramenti ed altre finiture attualmente usata come deposito. Al piano terra è presente un portico a tutta altezza e due stanze intonacate al rustico con pavimento in calcestruzzo. Al piano primo, dove non è stato possibile accedere, due stanze completamente al rustico ed un terrazzo a copertura del locale sottostante seminterrato. L'accesso avviene direttamente dal cancello sulla via Del Monte attraverso i percorsi sterrati. Oltre a quanto specificato in premessa, la planimetria catastale non è coerente con lo stato di fatto in quanto la disposizione non è corretta. Per un'ulteriore disamina vedere le fotografie di cui all'allegato 13.

Criteri di misurazione

Consistenza : Data del sopralluogo 11 Febbraio 2019
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale



X SEL -Superficie Esterna Lorda
 SEL: Edificio mq. 133.00
 Portico mq. 19.50x35%= Mq. 6.83
 Terrazza mq. 32.00x35%= Mq. 11.20

Superficie commerciale **m² 151.03**

DESCRIZIONE MAPP.7671 sub.2-rustico All.5.4-

Trattasi di fabbricato rustico databile agli anni '50 ubicato nella parte Nord della proprietà distinto al n.c.t. con il fg.22 mappale 7671 sub.2. E' in adiacenza ad un fabbricato di altra proprietà ed è composto da un singolo vano, adibito a deposito, completamente al rustico avente struttura in muratura, parzialmente intonacata al grezzo, e tetto in laterizio a falda con copertura in coppi. La trave di colmo è sorretta da due pilastri in c.a. e mattoni, non esistono serramenti, impianti e la pavimentazione è in terriccio. L'accesso avviene direttamente dal cancello sulla via Del Monte attraverso i percorsi sterrati ed il mapp.794.

La planimetria catastale allegata all'atto di compravendita del 1985 è corretta.

Per un'ulteriore disamina vedere le fotografie di cui all'allegato 13.

Criteri di misurazione

Consistenza : Data del sopralluogo 11 Febbraio 2019
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 SEL -Superficie Esterna Lorda

SEL: Edificio mq. 148.00
 Cortile mq. 23.00x10%= Mq. 2.30

Superficie commerciale **m² 150.30**

DESCRIZIONE MAPP.11114-11115-Cabine elettriche All.5.5-

Trattasi di fabbricato tecnico adibito a cabina elettrica in corpo unico diviso in due subalterni situato ad Est del fabbricato principale distinti al n.c.t. con il fg. 22 mapp.11114 e 11115.

La struttura è la tipica prefabbricata con pareti in calcestruzzo, serramenti in lamiera e copertura piana realizzata con le opere di urbanizzazione risalenti al 2013-2014. Non è stato possibile l'accesso in quanto la cabina di cui al mapp.11114 è soggetta a servitù industriale a favore della A2A di Brescia con diritto di passaggio condutture e di accesso dalla pubblica via sul mapp.11113 fg.9 –

Dalla visura esterna le planimetrie risultano corrette.

Per un'ulteriore disamina vedere le fotografie di cui all'allegato 13.

Criteri di misurazione

Consistenza : Data del sopralluogo 11 Febbraio 2019
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 SEL -Superficie Esterna Lorda

SEL: Edificio mq. 21.00

Superficie commerciale **m² 21.00**

DESCRIZIONE TERRENI AGRICOLI

Come visibile dall'estratto mappa i terreni circondano i fabbricati per un'estensione di circa 47.000 mq. in gran parte destinati alla coltivazione dell'olivo così come riportato nel certificato di connessione dell'anno 2015 -all.2- tutti confinanti con altri terreni e nelle vicinanze di una fattoria per l'allevamento di bovini. Presentano un andamento semi pianeggiante con presenza di argini e versanti dolci con vegetazione naturale circoscritta ed essenze spontanee quali rovere, leccio, carpino e nocciolo. La tenuta, nonostante le vicinanze di capannoni presenti nella sottostante zona industriale, mantiene un aspetto paesaggistico di "bellezze d'insieme" con notevoli scorci panoramici e tracce simboliche del paesaggio storico ed una funzione strategica di salvaguardia del sistema ecologico ed ambientale.



I terreni sono vincolati all'uso agricolo ed in parte, come sotto descritto, vincolati alla non edificabilità così come da atto notaio Ambrosi del 2018 –

Pur classificati catastalmente di natura diversa, è prominente la coltivazione dell'olivo con parziali zone boscate non coltivate ed ampi spazi a prato disseminati di arbusti e piante. La proprietà è attraversata dalla strada sterrata rappresentata in mappa denominata "Vicinale del Mezzanino" e, su parte del mapp.540, è stato realizzato un parcheggio in sterrato collegato direttamente all'ingresso carraio sulla via Del Monte.

Mappali gravati dal vincolo di non edificabilità:

Mapp.788 foglio logico 9 - prato di classe 4° mq. 5.710
Mapp.794 fog. log. 9 - vigneto di cl. 3° mq. 1.450
Mapp.540 fog. log. 9 – bosco ceduo cl.4° mq. 5.735
Mapp.773 fog. log. 9 - vigneto di cl. 3° mq. 1.260
Mapp.774 fog. log. 9 – bosco ceduo cl.4° mq. 3.490
Mapp.783 fog. log. 9 – bosco ceduo cl.3° mq. 5.160
Mapp.784 fog. log. 9 – incolto produttivo cl.2° mq. 1.543
Mapp.785 fog. log. 9 – seminativo arb. cl.3° mq. 8.070
Mapp.787 fog. log. 9 – bosco ceduo cl.4° mq. 1.310
Mapp.793 fog. log. 9 – seminativo cl.2° mq. 587
Mapp.1472 fog. log. 9 - vigneto di cl. 3° mq. 860
Mapp.1113 fog. log. 9 – seminativo cl.2° mq. 4.870

Mappali non gravati dal vincolo di non edificabilità:

Mapp.1446 fog. log. 9 – incolto produttivo cl.2° mq. 4.950
Mapp.795 fog. log. 9 – vigneto cl.3° mq. 2.030

Inquadramento della zona

Provincia: Brescia

Comune: Salò loc. Villa

Zona : Periferica pedecollinare

Destinazione urbanistica dell'immobile: " AS- Aree di salvaguardia" con destinazione agricola,vincolo di non edificabilità ed elevato valore paesaggistico-ambientale.

Tipologia immobiliare: Fabbricato padronale di epoca ottocentesca con adiacente fabbricato rustico di recente ristrutturazione e corpi accessori al servizio dell'attività agricola.

Tipologia edilizia del fabbricato principale: Architettura di tipo ottocentesco.

Caratteristiche generali dell'immobile principale

Struttura in elevazione: In muratura

Solai: Piani in legno

Copertura: Tetto e gronda in legno con copertura in coppi

Coibentazione/isolamenti: Non presenti

Divisori tra unità: muratura esistente e cartongesso

Infissi esterni: Finestre in legno con vetro camera, banchine in marmo tipo Botticino

Allaccio fognario : Si

Finiture esterne : Intonaco di calce colorato

Numero totale dei piani: Casa padronale tre fuori terra- Ex rustico due piani fuori terra con altro locale al piano secondo privi di ascensore

Infissi interni: Porte originali in legno naturale- porte in legno laccato in tinta chiara

Pavimenti e rivestimenti: Graniglia/cemento e legno per la casa padronale- Legno e Laminato color legno per l'ex rustico - ceramica per i bagni- pietra per balconi.

Impianto di riscaldamento: A ventilconvettori del tipo incassato o a parete.

Impianto sanitario: Igienico e distribuzione dell'acqua.



Impianto elettrico: Tradizionale sottotraccia
Impianto di climatizzazione: Si
Altri impianti: Telefonico e televisivo
Fonti rinnovabili : Caldaia a biomassa pellet

Dimensione: grandi metrature

Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente X Agricoltore
Società
Cooperativa
Ente

Lato venditore Privato
X Società
Cooperativa
Ente

Forma di mercato: Monopolio

Filtering : In fase statica

Fase del mercato immobiliare: con lievi segnali di ripresa

Identificazione Topografico-catastale

Comune di Salò (Bs) loc. Villa di Salò via Del Monte nr. 20- agriturismo denominato “Il Mezzanino”.
Tipologia catasto: Fabbricati-**Terreni -All.5C visure catast.storiche-**
Identificativi: Foglio logico nr. 9- Foglio fisico nr.22.

Fabbricati:

-(casa padronale ex rustico): Fg.22 mapp. 792 sub.8 categ.D/10 rendita €. 12.526,00

-(rustico): Fg.22 mapp.11008 categ.C/2 cl.2° sup.catast. mq.142 rendita €. 257,61

-(rustico): Fg.22 mapp.7671 sub.2 categ.C/2 cl.2° sup.catast. mq.155 rendita €. 310,91

-(cabina elettrica): Fg.22 mapp.11114 categ.D/1 rendita €.70.00

-(cabina elettrica): Fg.22 mapp.11115 categ.D/1 rendita €.30.00

Terreni:

Mapp.788 Fg. 9 - prato di classe 4° mq. 5.710 Redd. Dom. €.11,80 Redd. Agr. €.13,27

Mapp.794 Fg. 9 - vigneto di cl. 3° mq. 1.450 R.Dom. €.11,80 R.Agr. €.13,27

Mapp.540 Fg. 9 –bosco ceduo cl.4° mq. 5.735 R.Dom.€. 4,15 R.Agr. €.3,26

Mapp.773 Fg. 9 - vigneto di cl. 3° mq. 1.260 R.Dom. €.10.74 R.Agr. €.5,21

Mapp.774 Fg. 9 –bosco ceduo cl.4° mq. 3.490 R.Dom. €.2,52 R.Agr. €.1,98

Mapp.783 Fg. 9 –bosco ceduo cl.3° mq. 5.160 R.Dom. €.5,33 R.Agr. €.3,46

Mapp.784 Fg. 9 –incolto produttivo cl.2° mq. 1.543 R.Dom.€. 0,72 R.Agr. €.0,16

Mapp.785 Fg. 9 –seminativo arb. cl.3° mq. 8.070 R.Dom.€. 29,17 R.Agr. €.14,59

Mapp.787 Fg. 9 –bosco ceduo cl.4° mq. 1.310 R.Dom.€. 0,95 R.Agr. €.0,74



Mapp.793 Fg. 9 –seminativo cl.2° mq. 587 R.Dom.€. 2,88 R.Agr. €.1,36

Mapp.1472 Fg.9 -vigneto di cl. 3° mq. 860 R.Dom.€. 7,33 R.Agr. €.3,55

Mapp.1113 Fg.9 -seminativo cl.2° mq. 4.870 R.Dom.€. 23,89 R.Agr. €.11,32

Mapp.1446 Fg.9 -incolto produttivo cl.2° mq. 4.950 R.Dom.€. 2,30 R.Agr. €.0,51

Mapp.795 Fg.9 -vigneto cl.3° mq. 2.030 R.Dom.€. 17,30 R.Agr. €.8,39

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente stima, è stata effettuata in sintonia con gli Standard Internazionali utilizzando, in parte, il metodo “confronto del mercato ovvero market comparison approach”. Il procedimento permette di valutare gli immobili attraverso il confronto diretto con altri immobili simili per destinazione e, comparandoli ai valori ricavati dai listini immobiliari, permette di determinarne i prezzi medi.

Le caratteristiche principali di raffronto scelte per la presente perizia sono:

- A- Superficie principale X
- B- Superfici secondarie
- C- Ubicazione X
- D- Anno di costruzione

Manutenzione del fabbricato X Minimo/scarso per rustici

Medio

X Buono per fabbricato principale e cabine elettriche

Manutenzione unità immobiliare X Minimo/scarso per rustici

Medio

X Buono per fabbricato principale e cabine elettriche

Classe energetica: Unità non dotata di attestato di certificazione energetica.

Inquinamento

Atmosferico	presente
	X assente
Acustico	presente
	X assente
Elettromagnetico	presente
	X assente
Ambientale	presente
	X assente

Esposizione prevalente dell'unità:

Ottima da ogni lato

Luminosità :

La luminosità degli ambienti è massima in quanto naturale e diretta.

Panoramicità:

Ottima verso il lago di Garda

Funzionalità:

Buona dal punto di vista distributivo.

Audit documentale e Due Diligence



Legittimità edilizia-Urbanistica

E' in corso una richiesta di permesso di costruire in sanatoria (pratica edilizia n°137/2016 del 25/02/2016 prot.3779) tutt'ora in attesa per mancanza del certificato di connessione tra attività agricola ed agriturismo. Per quanto riportato a pag.10 il costo di regolarizzazione degli immobili viene stimato di €. 18.000,00.

Titoli precedentemente elencati così riassunti:

1- Casa padronale con adiacente ex rustico (mapp.792 sub.8) esistenti di epoca ottocentesca riadattati/ristrutturati con Pratica n°120/85 del 12/11/1985 -Pratica prot.0017758/2010 del 15/10/2010-Pratica n°184/2011 del 15/07/2011 prot.11863 e sanatoria in corso.

2 – Dotazione di fognature ed opere di urbanizzazione con formazione di cabine elettriche mapp.11114-11115 Pratica n° 91/2013 del 19/03/2013 prot.4303 integrata con n°129/2014 del 23/05/2014 prot. 7641.

3 – Rustico esistente di presunta epoca ottocentesca di cui al mapp.11008.

4 - Rustico esistente databile fine anni '50 di cui al mapp.7671 sub.2.

Situazione Urbanistica

Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio

Limitazioni Urbanistiche

Aree di salvaguardia con vincolo di non edificabilità a destinazione agricola ed elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto geom.Gaffurini Sergio iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n°3144 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Che gli immobili della proprietà non sono legittimati all'uso Agrituristico in quanto mancanti del certificato di connessione.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom.Gaffurini Sergio iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n°3144 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

1 - La non regolarità catastale rispetto allo stato dei luoghi ed alla disposizione planimetrica dei fabbricati distinti con mappali 792 sub.8 (fabb.principale) e 11008 (rustico) di cui al fg.22.

2 - La regolarità dei fabbricati distinti con i mappali 7671 sub.2 (rustico) 11114-11115 (cabine elettriche) di cui al fg.22.

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."

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini in quanto, il valore previsionale ordinario medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita.

La presente perizia si fonda, oltre che sugli accertamenti effettuati dal sottoscritto, sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato è strettamente legata agli elementi forniti in quanto, non risultano recenti compravendite in zona.

Condizioni limitative

Immobili acquistabili solo da agricoltori operatori agrituristici

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il valore medio calcolato in coerenza con quanto sopra esposto ovvero il ripristino d'uso di cui al certificato di connessione del 2015 scorporando la residenza dall'agriturismo.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Non avendo reperito in zona beni compravenduti simili a quello staggito ed in considerazione delle numerose condizioni limitative, si ritiene di applicare come prezzi di riferimento al mq. quelli proposti dall'agenzia Probrixia - **All.12**- confortati dalla seguente offerta presente sul mercato:

- Annuncio del 24/01/2019- Agriturismo in vendita nelle vicinanze composto da sei ettari di terreno a pascolo e frutteto con un edificio di mq.690 - prezzo richiesto €. 1.400.000,00 calcolabili in:
 - terreno valore medio regione agraria 11 fra pascolo e frutteto €. 4.50/mq.x60.000,00= €. 270.000,00
 - fabbricato 1.400.000,00-270.000,00= €. 1.130.000,00/690= €.1.638/mq.

Valori di stima

Eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, il sottoscritto ritiene di formulare la seguente valutazione in base al più probabile valore commerciale in libero mercato dei beni ovvero:

- A -Casa padronale di pregevole fattura e manutenzione con ampie metrature e con più accessi
€. 2.343.00/mq. ricavato dalla media aritmetica fra i valori di listino 2.530,00 e 2.155,00. (mapp.792 sub.8 parte)
- B -Edificio di buona fattura e manutenzione adibito ad agriturismo con una parte ancora al rustico
€. 2.155.00/mq. (mapp.792 sub.8 parte)
- C -Edificio rustico a due piani €. 500,00/mq. (mapp.11008)
- D -Edificio rustico ad un piano €. 300,00/mq.(mapp.7671 sub.2)
- E -Cabine elettriche prefabbricate €. 750/mq. (mapp.11114-11115)
- F -Terreno: considerata la posizione panoramica, la bellezza d'insieme nonchè l'indirizzo ad uliveto inserito nel certificato di connessione, si ritiene di attribuire al terreno un valore unico di €. 10/mq. di poco superiore a quello ultimo, riportato dall'Agenzia delle entrate, per la regione agraria n°11 riferito all'anno 2013.-**All.12**-



Per quanto sopra si avrà:

A -mq.634.90x2.343,00= €. 1.487.570,00

B -mq.607.94x2.155,00= €. 1.310.110,70

C -mq.151.03x500,00= €. 75.515,00

D -mq.150.30x300,00= €. 45.000,00

E -mq. 21x750,00= €. 15.750,00

F -mq. 47.025x10,00= €. 470.250,00

Totale €. 3.404.195,70

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in €. 3.404.000,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, al netto degli oneri a carico per la regolarizzazione edilizia e catastale menzionati in precedenza ed in considerazione delle limitazioni sopra esposte : Base D'asta €. 2.800.000,00.

Per una disamina generale degli immobili vedere fotografie all.13 ricavate dal sito internet e dall'accesso in loco.



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Gaffurini Sergio

Iscritto all'Ordine/Albo: Geometri di Brescia al n° 3144

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: Marzo 2019

Timbro e firma



1. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione comune di Salò
2. Certificato di connessione anno 2015
3. Atto di acquisto
4. Visura camerale
- 5-5/1-5/2-5/3-5/4-5/5- Planimetrie catastali
- 5a-b- Elaborati planimetrici
- 5c.Visure storiche catastali
- 5d.Estratto mappa
- 6.Elenco ipotecarie
- 7.Contratto d'affitto
- 8.Vincoli notai Treccani-Zampaglione-Ambrosi.
- 9.Planimetria di sanatoria
- 10.Certificato Dest.Urb.
- 11.Estratto P.G.T.
- 12.Listino Pro-Brixia-Terreni agricoli
- 13.Fotografie generali estratte del sito internet esterne e dalla visita in loco
- 13 a. Fotografie generali interne estratte del sito internet e dalla visita in loco

