

## **PERIZIA ESTIMATIVA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°26/2023** 

*Liquidatore:* **Dott. Marco Passantino Negroni**

*Perito esperto:* **Ing. Maria Pea**

### PREMESSA

La sottoscritta, **Ing. Maria Pea**, viene incaricata dal liquidatore Dott. Marco Passantino Negroni di eseguire la stima immobiliare del terreno con piscina siti in Brescia via Roberto Ardigò n.18A.

In merito all'incarico si riportano le seguenti voci relative alla documentazione peritale:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 aggiornato al "Salva Casa", Legge del 24.07.2024 n. 105.

# RELAZIONE DI STIMA


## A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

*(Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure catastali allegati alla lettera A, rilievo fotografico allegato alla lettera B)*

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da un ampio terreno in pendenza, con siepi ed alberi di vario tipo, individuato nel Piano delle Regole del P.G.T. come “*Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale*”. Nella parte sud-est del terreno vi è la presenza di una piscina con trampolino con sottostanti locali tecnico e spogliatoio e muri di contenimento laterali. L’accesso pedonale/carraio al terreno, dalla pubblica via (Via Roberto Ardigò 18 A), avviene mediante la strada privata attualmente esistente sulla striscia di terreno individuata al mappale 317 del foglio 141 e attraverso una striscia larga tre metri lungo tutto il lato nord del mappale 243.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 20 maggio 2024 alle ore 15.00 e il giorno 13 settembre 2024 alle ore 10.00 ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l’immobile ed ha eseguito il necessario rilievo fotografico e le relative misurazioni della piscina.

La piscina è realizzata con struttura in cemento armato tradizionale rivestita in PVC, i muri di contenimento sono realizzati in pietra locale recuperata in loco, la pavimentazione nell’intorno della piscina, non completata, è in pietra naturale.

Attualmente le utenze di acqua e di energia elettrica della piscina sono collegate all’immobile posto in Via Roberto Ardigò n. 14, originariamente di proprietà della  ora di altra proprietà. Tali collegamenti dovranno essere eliminati e ricostituiti a partire da Via Ardigò 18 A.

Vi è inoltre, a circa m 50 dall’estremo est del terreno, la presenza di un pozzetto in muratura indicante la servitù di acquedotto gravante sul mappale a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A. Veniva anche concesso dalla Società l’allacciamento gratuito

nel pozzetto di derivazione sopradescritto per poter avere l'acqua potabile, da pagarsi a contatore al prezzo di favore praticato dalla Società Funivie Maddalena per i suoi utenti. Complessivamente la piscina si presenta in stato di abbandono con elementi deteriorati e in scarse condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico. Necessita senz'altro di revisione ed eventuale sistemazione/sostituzione dei componenti costruttivi e impiantistici.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### **Area Urbana**

Comune di Brescia, Sez. Urb. NCT, Foglio **141**, mapp.**67**, sub.**1**, Via Roberto Ardigò n. SNC Piano T, Cat. F/1, Consistenza 2.475 mq.

Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

a nord mappale 65, ad est mappali 335 e 46, a sud mappale 46, ad ovest mappali 243 e 317.

#### **B) STATO DI POSSESSO E IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

*(Atti di provenienza del bene allegati alla lettera C e Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera D)*

La quota intera di proprietà, inerente il terreno individuato al **Fg.10 Particella 8356 e 8357 parte Sez. Urb. SAL** veniva acquisita dall' [redacted] in seguito ad atto di divisione, il 04.12.1986, n. repertorio 41267 n. raccolta 24235 Notaio Calini Gerolamo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 13.12.1986 al n. 27327 reg. generale e n. 18694 reg. particolare.

Precedentemente le [redacted] erano comproprietarie in parti uguali dei mappali citati derivanti da:

- quota di 1/3 per successione alla [redacted] 6, denuncia registrata a Brescia il 18.11.1986 n.8 Vol.1964;

- quota di 2/3 per successione

denuncia registrata a Brescia il 24.07.1986 n.10 Vol.1953.

Antecedentemente, l'11.12.1972 n. repertorio 22973 n. raccolta 14235 Notaio Calini Gerolamo, registrato a Brescia il 23.12.1972 al n. 18250 e trascritto a Brescia il 28.12.1972 al n. 21796, il terreno, all'epoca individuato alla **Sez. Urb. SAL Fg. 10 Particella 1063** (come si evince dall'analisi del registro dei collegamenti presso il Catasto di Brescia), veniva acquistato dalle precedenti proprietarie

In seguito a variazione d'ufficio del 22.01.1979 in atti dal 19.03.1981 (n.6479) il bene veniva identificato al **Fg. 141 Particella 67 Vigneto Classe 2 Superficie 12490 mq.**

In seguito a variazione del 20.03.1982 in atti dal 17.04.1982 (n.6782) il bene veniva identificato al **Fg. 141 Particella 67 Vigneto Classe 2 Superficie 12190 mq.**

In seguito a variazione del 20.03.1982 in atti dal 17.04.1982 (n.6782) il bene veniva identificato al **Fg. 141 Particella 67 Ente Urbano Superficie 5440 mq.**

In seguito a variazione del 22.11.1994 in atti dal 22.11.1994 (n.4420.1/1194) il bene veniva identificato al **Fg. 141 Particella 67 Ente Urbano Superficie 3753 mq.**

In seguito a variazione del 14.03.2008 Pratica n. BS0113152 in atti dal 14.03.2008 Frazionamento area urbana (n.6622.1/2008) il bene veniva identificato alla **Sez. Urb. NCT Fg. 141 Particella 67 Cat. F1 Consistenza 3205 mq.**

In seguito a variazione del 26.01.2018 Pratica n. BS0015783 in atti dal 29.01.2018 variazione superficie (n. 3770.1/2018) il bene viene identificato alla **Sez. Urb. NCT Fg. 141 Particella 67 Cat. F1 Consistenza 3125 mq.**

In seguito a frazionamento del 21/06/2021 Pratica n. BS0094263 in atti dal 21/06/2021 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 94263.1/2021) il bene viene identificato alla **Sez. Urb. NCT Fg. 141 Particella 67 Sub. 1 Cat. F1 Consistenza 2475 mq.**

L'ispezione ipotecaria eseguita sul mappale 67 sub.1 riporta le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI:**

-Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 19.06.2012

Registro Particolare 15247 Registro Generale 21864.

Pubblico Ufficiale: Tribunale Repertorio 8219/2012 del 07.06.2011.

**Annotazione** n. 2886 del 21.06.2013 (CANCELLAZIONE);

**-Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 06.07.2018 Registro Particolare 19396 Registro Generale 30200.

Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 13010/7619 del 04.07.2018;

**-Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 06.07.2018 Registro Particolare 19397 Registro Generale 30201.

Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 13010/7619 del 04.07.2018;

**-Atto tra vivi – Deroga alle distanze tra i confinanti** del 05.08.2022 Registro Particolare 25511 Registro Generale 38107.

Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 14610/8634 del 02.08.2022;

**-Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 05.08.2022 Registro Particolare 25512 Registro Generale 38108.

Pubblico Ufficiale: Notaio Barca Fabio Repertorio 14610/8634 del 02.08.2022;

**-Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura Liquidazione Controllata del Patrimonio di Vitti Rosalia** del 15.05.2023 Registro Particolare 14480 Registro Generale 20889

**Annotazione** n. 1598 del 14.03.2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la rispondenza ai dati dei registri immobiliari esclusivamente per quanto riguarda il terreno individuato al Foglio 141 mappale 67. La piscina non è stata inserita nella mappa catastale e non è stato redatto l'accatastamento della stessa presso il Catasto Fabbricati.

### **C) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

*(Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla lettera E; Atto di Costituzione di Servitù a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A. allegato alla lettera F)*

Come indicato nel documento di piano il mappale n. 67 ricade nei seguenti ambiti:

**PIANO DELLE REGOLE:** Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (N.T.A. Art. 81);

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 5 - Molto elevata;

COMPONENTE GEOLOGICA: in parte Fattibilità geologica Classe 2b;

COMPONENTE GEOLOGICA: in parte Sismicità Z4b cat. CDE;

COMPONENTE GEOLOGICA: in parte Fattibilità geologica Classe 3a;

VINCOLI: Vincolo ambientale art. 136 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - D.M. 30/10/1961 pubblicato su G.U. n. 283 del 15/11/1961 (11 - RONCHI DI VAL TAVAREDA).

*Atto di Compravendita del 19.01.2009 Rep- n. 8345 Raccolta n. 1318 Notaio Volta Paolo:*


-le unità immobiliari ai mappali 67 e 243 del foglio 141 del N.C.E.U., Sez. NCT, di proprietà del [redacted] manterranno l'attuale accesso pedonale e carraio con ogni mezzo alla pubblica via, come sino ad oggi goduto e praticato, mediante la strada privata attualmente esistente sulla striscia di terreno al mappale 301 del foglio 141, in contratto, intendendosi costituita pertanto ex art. 1062 codice civile la corrispondente servitù a carico di detto mappale 301 foglio 141 e a favore degli immobili ai mappali 67 e 243 dello stesso foglio; al riguardo, le parti espressamente convengono che gli oneri di manutenzione della predetta strada, costituente l'accesso pedonale e carraio ai mappali 272, 299 e 300 in contratto, per il proprietario del predetto fondo servente, faranno carico anche a quest'ultimo in ragione di un terzo;

-la parte venditrice [redacted] si obbliga, per sé, successori e aventi causa anche a titolo particolare, a consentire l'accesso pedonale al mappale 67 del foglio 141 di sua proprietà e l'utilizzo della piscina ivi esistente, [redacted] ai suoi figli, ai discendenti, nonché ai rispettivi coniugi, finché lo stesso [redacted] e/o i suoi figli, e/o i discendenti, e/o i rispettivi coniugi mantengano la proprietà dei mappali 299 e 300 foglio 141.

*Atto di Compravendita del 04.07.2018 Rep- n. 13010 Raccolta n. 7619 Notaio Barca Fabio:*

-la [redacted] concede il diritto di edificare, sull'area compravenduta (Sez. NCT, Fg. 141 mappale 243), a distanza inferiore a quella minima legale dalla confinante

area di sua proprietà di cui al mappale 67 del foglio 141, il tutto nel rispetto dei necessari provvedimenti autorizzativi e delle norme e regolamenti in materia oltretutto se consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, costituendo pertanto la relativa perpetua servitù;

-gli acquirenti del mappale 243, ciascuno per i propri diritti, costituiscono diritto personale di passaggio pedonale e con piccoli mezzi ad uso manutentivo in favore della  che accetta, e suoi eventuali eredi, o suoi collaboratori tecnici da questa o dagli eredi nominativamente indicati, per la manutenzione del giardino e accessori di cui al confinante mappale 67 del foglio 141;

- gli acquirenti del mappale 243, ciascuno per i propri diritti, costituiscono a carico dell'area oggetto di compravendita ed a favore del confinante mappale 67 del foglio 141, servitù avente ad oggetto il diritto di transito pedonale e carraio attraverso una striscia larga tre metri lungo tutto il lato nord del fondo servente, per l'accesso ed il regresso alla via pubblica attraverso anche il mappale 317, nonché per la posa ed il mantenimento delle condutture relative a tutti gli impianti, tecnologici e non, necessari alla futura edificazione sul fondo dominante, lungo la stessa striscia, il tutto ai sensi dell'articolo 1029 codice civile, con riguardo esclusivamente alle ipotesi in cui A) il fondo dominante sia venduto a terzi o B) venga realizzato, sul fondo dominante, un fabbricato/edificio, nel pieno rispetto di ogni necessario provvedimento urbanistico/edilizio (e quindi nel caso in cui il predetto mappale 67 divenisse edificabile), alle condizioni di "normale" utilizzo dell'edificio consentito; il tutto altresì, in relazione ai punti A) e B), con efficacia, anche ai sensi dell'articolo 1029 codice civile, dal momento in cui l'edificio sia costruito o il fondo dominante venduto; in tal caso dovrà essere realizzata a regola d'arte una strada idonea, a cura e spese del proprietario del fondo dominante;

-la recinzione che dividerà l'area compravenduta mappale 243 dal mappale 67, in qualunque forma venga effettuata, nel rispetto delle norme in materia, sarà a carico della parte acquirente.

*Atto di Compravendita del 02.08.2022 Rep- n. 14610 Raccolta n. 8634 Notaio Barca*

*Fabio:*

-la [redacted] concede a [redacted] che accetta, il diritto di edificare, sull'area compravenduta (Sez. NCT Fg. 141 mappale 335), a distanza inferiore a quella minima legale dalla confinante area di sua proprietà di cui al mappale 67 sub. 1 del foglio 141, il tutto nel rispetto dei necessari provvedimenti autorizzativi e delle norme e regolamenti in materia oltreché se consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, costituendosi pertanto la relativa perpetua servitù;

-resta costituita, altresì, anche ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, servitù di passaggio pedonale e carroio, oltreché di posa e mantenimento di condutture, a carico del mappale 67 sub. 1 di proprietà dell'[redacted] d a favore della porzione di area oggetto di compravendita.

*- Costituzione di Servitù del 05.09.1962 Rep. n. 24649 Notaio Ambrosione:*

servitù di acquedotto gravante sul mappale n. 1063 a circa m 50 dall'estremo est a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A. con sede in Brescia.

L'acquedotto predetto è composto da una conduttura interrata a una profondità tale da consentire la normale coltivazione del fondo servente e da un pozzetto in muratura contenente: un riduttore di pressione, una saracinesca a pressione, un manometro, un contatore e presa d'acqua. La Società Funivie Maddalena S.P.A. concede l'allacciamento gratuito nel pozzetto di derivazione sopradescritto per poter avere l'acqua potabile necessaria per gli usi domestici della famiglia colonica abitante nel fabbricato rurale al mappale 1064: detta acqua verrà pagata a contatore al prezzo di favore praticato dalla Società Funivie Maddalena per i suoi utenti.

La servitù come sopra costituita a favore della proprietà della Società Funivie Maddalena S.P.A. e a carico del mappale 1063 continuerà a sussistere sino a quando funzionerà l'acquedotto predetto.



## **D) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti la proprietà oggetto della presente perizia, si evince che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del15/06/2016) e successive varianti, classifica la particella sopra indicata come di seguito riportato:

**“Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (N.T.A. Art. 81)”**

*“In tali tessuti non sono consentite nuove costruzioni.*

*Nel caso di edifici uni e bifamiliari è consentito l'ampliamento una tantum del 20% della s.l.p. esistente al 30/06/2011, e comunque fino ad un massimo di 50 mq di s.l.p.*

*Tale ampliamento è condizionato a:*

- divieto di aumento delle unità immobiliari esistenti;*
- realizzazione del nuovo volume in aderenza all'edificio principale esistente e adeguato inserimento paesistico rispetto al contesto;*
- rispetto del rapporto di copertura max. 0,10 mq/mq;*
- altezza massima consentita 7 mt;*
- obbligo di garantire una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio;*
- obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde.*

*L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito anche nei casi in cui il rapporto di copertura dell'edificio esistente ecceda già quanto sopra stabilito, a condizione che tale ampliamento non aumenti tale rapporto e che rispetti le restanti condizioni sopra indicate.*

*Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.n.12/2005 ss.mm.ii., ove ammessi, non possono comunque comportare un'altezza complessiva del fabbricato superiore a 7mt.*

*Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici devono essere salvaguardati. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne*

*compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze 108 diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto naturalistico). Può essere autorizzata la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq 50 previa attenta valutazione dell'inserimento paesistico delle stesse. Le autorimesse interrate dovranno essere realizzate preferibilmente sotto il sedime degli edifici fuori terra, e il loro sistema di accesso deve essere attentamente valutato sotto il profilo paesistico: l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare autorimesse pertinenziali, ai sensi della Legge 122/89 con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari, anche esternamente al sedime degli edifici nel caso che quest'ultimo non sia sufficiente a contenerne le dimensioni minime richieste dalla normativa vigente e/o tale soluzione risulti di minore impatto paesistico.*

*La destinazione d'uso prevalente è la residenza.*

*Sono altresì ammesse:*

*le attività direzionali, le attività ricettive, le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali, le attività agricole, limitatamente alla conduzione del fondo. Sono escluse le altre "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le attività commerciali, i distributori di carburante.*

*Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art. 56".*

## **PRATICHE EDILIZIE**

*(Pratiche edilizie allegate alla lettera G)*

- D.I.A. del 13.04.2004 Prot. N. 16110/2004 inerente la realizzazione di una nuova piscina;
- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica N. 153/2004 del 27.05.2004.

Si osserva che non sono state realizzate alcune opere autorizzate con la D.I.A.

sopracitata: un gazebo in tubulari metallici con finiture in lamiera di rame, muri di contenimento in pietra locale e una scala di collegamento tra i vari livelli di pendenza del terreno. I lavori sono iniziati in data 28.08.2004 e sono stati ultimati probabilmente in data 18.05.2006.

Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi è emerso che la piscina è difforme dalle concessioni amministrative, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti.

Le difformità riguardano la dimensione effettiva della piscina che attualmente supera i 50 mq (“...può essere autorizzata la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq 50 previa attenta valutazione dell’inserimento paesistico delle stesse...”, prescrizione vigente sia all’epoca di costruzione della stessa che attualmente), la profondità della vasca e la presenza di una nuova costruzione non consentita adibita a locali tecnico e spogliatoio realizzata ad un livello interrato modificando i pendii del terreno.

È pertanto necessario effettuare opere di demolizione e di ricostruzione per ridurre le dimensioni della piscina, demolire la costruzione adibita a locali tecnico/spogliatoio e ripristinare i pendii originali del terreno, presentare una pratica in sanatoria (possibile ai sensi dell’articolo 36 del D.P.R. 2001 n. 380, aggiornato al “*Salva Casa*” L.105/2024 ma vincolata al parere della Commissione Paesistica) presso l’ufficio tecnico del Comune di Brescia, una pratica di inserimento in mappa catastale della piscina e redigere l’accatastamento della stessa presso il Catasto Fabbricati tramite procedura DOCFA.

Allo stato attuale si dichiara che non è possibile quantificare i costi necessari per eseguire le opere di demolizione/ricostruzione e le pratiche sopracitate, con relativi oneri e sanzioni comunali, in quanto sarebbe necessario eseguire un rilievo approfondito del costruito che in parte non è accessibile (profondità della vasca, locali tecnico/spogliatoio, pendii naturali del terreno).

## **E) VALORE DEL BENE**

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (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 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata 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”.*

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

La proprietà, oggetto della presente valutazione, con accesso pedonale/carraio dalla pubblica via (Via Roberto Ardigò 18 A) mediante strada privata, è costituita da un ampio terreno in pendenza, con siepi ed alberi di vario tipo, individuato nel Piano delle Regole del P.G.T. come *“Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale”*. Nella parte sud-est del terreno vi è la presenza di una piscina in cemento armato rivestita in PVC, con trampolino e con sottostanti locali tecnico e spogliatoio e muri di contenimento laterali.

Il mappale è gravato da varie servitù inerenti il diritto di edificare a distanza inferiore a quella minima legale dei mappali confinanti, il passaggio pedonale/carraio nonché il mantenimento delle condutture di un mappale confinante, servitù inerente l'accesso pedonale e l'utilizzo della piscina e la servitù di acquedotto gravante a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A. con cui veniva anche concesso dalla Società l'allacciamento gratuito nel pozzetto di derivazione sopradescritto per poter avere l'acqua potabile, da pagarsi a contatore al prezzo di favore praticato dalla Società Funivie Maddalena per i suoi utenti.

Inoltre le utenze di acqua e di energia elettrica della piscina sono attualmente collegate all'immobile posto in Via Roberto Ardigò n. 14, originariamente di proprietà della  e ora di altra proprietà. Tali collegamenti dovranno essere eliminati e ricostituiti a partire da Via Ardigò 18 A.

La piscina e i vari accessori risultano essere difformi dalle concessioni amministrative e questo comporta anche la demolizione di parte di essi; la vasca non è neppure inserita

nella mappa catastale e non accatastata presso il Catasto Fabbricati. Si presenta in stato di abbandono con elementi deteriorati e in scarse condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico. Necessita senz'altro anche di revisione ed eventuale sistemazione/sostituzione dei componenti costruttivi e impiantistici.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato del bene oggetto della presente perizia si è ritenuto corretto assimilare complessivamente il bene ad un prato irriguo arborato e applicare il valore di compravendita pari a **8,04 €/mq**, valore agricolo medio riferito all'anno 2023 valevole per il 2024.

**Calcolo Superficie commerciale Fg. 141, mapp. 67, sub. 1 Cat. F/1:**

Consistenza Catastale = 2.475,00 mq

**Superficie Commerciale** = 2.475,00 mq

**Valore di mercato:** 2.475,00 mq x 8,04 €/mq = € 19.899,00

<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>	<b>€ 20.000,00</b>
--------------------------------------	--------------------

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore del bene in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 10%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** del bene in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 20.000,00 – (€ 20.000,00 x 10%) = **€ 18.000,00**

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure catastali;
- “ B: Rilievo fotografico;
- “ C: Atti di provenienza del bene;
- “ D: Ispezione Ipotecaria;

- “ E: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- “ F: Atto di Costituzione di Servitù a favore della Società Funivie Maddalena S.P.A.;
- “ G: Pratiche edilizie.

Tanto la sottoscritta ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 04.10.2024

