

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

Lotto 9

Giudice delegato: **Dott.ssa AGNESE VINCENZA**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Società "**OMISSIS**"
Con sede in
Via
C.f. e partita IVA

Esecutato:

Sig. "**OMISSIS**"
Residente in
Via
C.f.

Esperto incaricato

Geom. ENZO EMILIO GERELLI

Con Studio in Lumezzane (Bs) Via Matteotti, 76

CF GRL NML 46M19 A470U

Tel 030 871918

Fax 030 871918

Mail: gienne@numerica.it

Pec: enzo.gerelli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia

nr. 2201

Iscritto all'Albo dei CTU Tribunale di Brescia

nr. 97

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto

15 aprile 2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

29 aprile 2015

Data della consegna del rapporto di valutazione

giugno 2015

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

18 settembre 2015

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 9

Descrizione sintetica **terreno per intera proprietà**

Ubicazione **Rezzato (Bs) via Risorgimento snc**

Identificativi catastali

Catasto Terreni, foglio **26**, con i mappali numero:

- mappale **114** seminativo irriguo cl. 1 ha 0.42.98 RD Euro 37,74 RA Euro 39,96

Quota di proprietà Società

Diritto di proprietà **PIENA**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore INTERO in libero mercato € 340.240,00

Più probabile valore INTERO di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **309.400,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile "SUFFICIENTE" per oggettiva grave crisi mercato tendente a raffreddare le operazioni immobiliari, soprattutto nei comparti di trasformazione urbanistica.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti non opponibili all'acquirente

- Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 27
- Spese condominiali arretrate (Consorzio di Bonifica) Si No se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina 11

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

■ Numero della pratica

9 - Terreno edificabile in Rezzato

■ Richiedente valutazione

Dott.ssa Agnese VINCENZA

■ Valutatore

Geom. Enzo Emilio GERELLI

Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS

Tel. 030871918



■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Oggetto

Relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

- "omissis"

e

- sig. "omissis"

per conto di "



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via RISORGIMENTO - REZZATO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)" è determinato il Valore di trasformazione alla data di stima del 28/05/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di REZZATO Comune Catastale di REZZATO

Catasto Terreni

Fg. 26 Part. 113 Qualità: Seminativo irriguo, Classe 1, 0 ha 42 a 98 ca , RD 37,74 €, RA 39,96 €

PREMESSA

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile.

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Un ulteriore metodo a conforto del valore di capitalizzazione dei redditi futuri è rappresentato dal valore determinato dalle quotazioni medie attese dal mercato, le quali in genere non esprimono un vero mercato di compravendita che, come detto è stagnante e poco attivo, ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica che principalmente contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la Superficie Commerciale.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Perito riceveva incarico in data 29 aprile 2015 dal G. I. delegato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto con i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis:

"L'Esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
Identificazione pregressa dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Formazione dei lotti;
- G) Valore del bene e costi

L'Esperto prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei".

Per depositare la relazione scritta era stato concesso termine fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 del codice, al 19 settembre 2015 e pertanto entro il 05 agosto 2015.

ASSUNZIONI PRELIMINARI

La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di permettere al creditore di porre in vendita l'immobile per soddisfare il proprio credito.

Il perito ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte esecutata.

Fasi, accertamenti e documenti si intendono comuni alle unità in esame, anche se attribuiti al principale, salvo quelli specificati.

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
04/05/2015	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Giuramento ed assunzione dell'incarico nell'ufficio del Giudice Delegato del Tribunale di Brescia per le Esecuzioni Immobiliari.
06/05/2015	Accesso al Tribunale per acquisizione fascicolo Accesso al Tribunale per acquisizione fascicolo e copie dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico
06/05/2015	Esame documentale A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile. 1) verificata la completezza della E. I. n° 1080/2014; la n° 95/2015 alla data dell'acquisizione dei documenti non era completa in quanto nei termini per il deposito. 2) Acquisita copia del titolo d'acquisto: * 2.3 beni in Rezzato per atto notaio Giuseppe Annarumma del 08/05/2009 n. 89343/23032 3) Acquisizione della Visura Camerale Storica
06/05/2015	Inizio operazioni peritali L'avviso d'inizio delle operazioni peritali inviato ai Debitori tramite raccomandata A.R. n° 14959238125-6 a "omissis" e n° 14959238126-8 al sig. "omissis". Alle parti precedenti - ai legali rappresentanti - mediante posta elettronica certificata all'utenza inserita nell'atto di intervento nel processo esecutivo immobiliare.
06/05/2015	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Accesso telematico per acquisizione documenti catastali quali estratto di mappa, visure immobiliari e planimetrie catastali.
06/05/2015	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita
06/05/2015	Verifica della provenienza Ricerca presso il Notaio rogante l'atto di provenienza.
07/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia.
11/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia e richiesta di risultato negativo.
14/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Montichiari e richiesta di risultato negativo.
05/06/2015	Sopralluogo al bene immobile Sopralluogo agli immobili in Rezzato.
10/06/2015	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Ritiro del CDU ed analisi con Funzionari dell'Ufficio
10/06/2015	Ricerca dati immobiliari comparabili In virtù del criterio metodologico secondo cui di deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili, sono state condotte indagini anche in primarie Agenzie Immobiliari della zona ma non è stato possibile reperire alcun atto di compravendita di terreni edificabili "utili" ai fini comparativi. Non è stato tralasciata neppure la verifica presso l'Ufficio Urbanistica comunale che confermava l'assenza di pratiche in corso.

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- 1) l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- 2) la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- 3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

Il valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione. Questo criterio si adotta nella stima delle aree edificabili, degli immobili da ristrutturare, ecc. Il valore di trasformazione pertanto riguarda le risorse che fungono da mezzi di produzione e i beni intermedi del processo produttivo.

La formula generica è $([ValoreFinale]-[CostoTrasformazione])/(1+r)^n$

Dove [r]= saggio di capitalizzazione e [n] = numero di anni in cui si svolge la trasformazione, assumono valore direttamente nella formula applicata.

Valore di trasformazione	$([Stima\ Immobile\ Trasformato]-[Stima\ Costi\ di\ Trasformazione])/(1+0,06)^3$
Procedimento	Descrizione
Stima Costi di Trasformazione	Costo di trasformazione determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.
Stima Immobile Trasformato	Valore finale del bene determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
09	Lotto 9 - proprietà in Rezzato (Bs) In particolare lotto (9) in corrispondenza della proprietà in Rezzato (Bs) - Terreno in ambito di trasformazione mappale 113
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Denominazione

Data inserimento	12/05/2015	Data ultima modifica	03/07/2015
Codice	8b		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione			
Destinazione	Sviluppo/aree		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	1.978,00 m ² Superficie virtuale del lotto...		



Ubicazione

Via RISORGIMENTO,
25086 REZZATO - (BS)

Descrizione principale

Oggetto di stima

Il bene in esame è costituito da un terreno edificabile con procedura urbanistica di lottizzazione.

La superficie catastale dell'area è di mq 4.298. Come evidenziato nei successivi capitoli sarà possibile realizzare una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq. 1.720 (0,40 mq/mq) ed circa mq. 430 di Snr (superficie non residenziale come cantine, autorimesse e balconi, ecc.) che non sono computabili ai fini edificatori ma lo diventano commercialmente. Fatte queste premesse viene indicato come SUPERFICIE DEL LOTTO mq. 1.978,00.

I terreni oggetto della presente stima sono nel Comune di Rezzato un comune italiano di 13 517 abitanti della provincia di Brescia, uno dei paesi dell'hinterland ad est di Brescia.

Posto a sud della provinciale 114 ex Padana superiore di collegamento tra il capoluogo ed il lago di Garda, fuori dal perimetro urbano, ai margini dell'area agricola. La viabilità d'accesso al fondo è costituita da strada comunale "via Risorgimento", in terra, che diparte dalla strada comunale via Giuseppe Garibaldi nei pressi del noto ristorante "La Pina" e si inserisce tra i terreni agricoli della parte a sud di Rezzato.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE PERCHE' INVESTIRE A REZZATO

Il comune di Rezzato è composto da diversi nuclei abitativi e quartieri, nati nel corso della seconda parte del XX secolo attorno ai nuclei storici di Rezzato e della frazione di Virle.

Il territorio comunale è suddivisibile in tre nuclei abitativi distinti, a loro volta suddivisibili in quartieri e zone urbane: Rezzato, le zone urbane che compongono il nucleo abitativo centrale del paese sono il centro storico, Capo Sera, il Serraglio (con la presenza di un quartiere costruito negli anni settanta nella zona compresa tra il Colle San Pietro e il monte Peladolo), il quartiere Cristallo (comprendente un sotto-quartiere costruito negli anni cinquanta nei pressi del campo sportivo di via De Gasperi e un sotto-quartiere nato negli anni ottanta nella zona compresa tra Rezzato e la frazione di Virle nei pressi del nuovo campo sportivo e del centro polifunzionale Cristallo) e il quartiere Comparto 1 (attualmente in costruzione).

Virle: la frazione è composta dal centro storico (detto anche Virle vecchia), dal quartiere Cristallo (nato negli anni ottanta, il quale ha eliminato la separazione urbanistica tra i nuclei abitativi di Rezzato e Virle), dal quartiere Aldo Moro (nato nei primi anni ottanta e caratterizzato dalla presenza di un asilo e dalla chiesa di San Giuseppe consacrata nel 1982), dal villaggio La Famiglia (sorto negli anni novanta) e dalla frazione di Treponti (a vocazione prevalentemente industriale).

San Carlo: il quartiere a sud del paese, le cui prime costruzioni risalgono ai primi anni del XX secolo, ha subito una vera e propria crescita nel corso di tutto il secondo dopoguerra; oggi è suddivisibile in diversi sotto-quartieri, tra i quali si ricordano il villaggio Marcolini (1975), il quartiere Sant'Anna (1982) e il quartiere Chico Mendes (1988).

Economia

Rezzato e Virle, appartenendo alla zona del Bacino Marmifero della Valle Sabbia, sono sempre stati particolarmente interessati del fenomeno dell'escavazione del marmo. A Virle tutt'oggi sorge un'importante cava, mentre quelle di Rezzato (come la Burgazzi) sono state chiuse negli ultimi trent'anni. Nonostante ciò, data anche la stretta vicinanza con Botticino, Rezzato è sempre stato famoso per l'opera della lavorazione marmifera, che ha permesso di far conoscere i suoi maestri scalpellini in tutto il mondo: per esempio, la lavorazione del marmo dell'Altare della Patria a Roma è avvenuta proprio a Rezzato.

Come tutto l'hinterland cittadino, anche Rezzato possiede una gran quantità di attività economiche. Oltre alle molte attività manifatturiere vi è una forte presenza del settore commerciale.

L'agricoltura è in calo, nonostante sia nella zona della Valverde, che in quella di San Giacomo vi siano molte terre coltivate. La Valverde in particolare è famosa per la produzione del vino. Il comune di Rezzato fa parte del percorso Strada del vino Colli dei Longobardi.

Nonostante Rezzato sia sempre stato un paese con un'economia basata sul commercio e sulla lavorazione del marmo, nel 2001 gli addetti all'estrazione del marmo erano inferiori a quelli addetti all'estrazione della sabbia. Aumenta sempre di più il numero di addetti alla lavorazione e alla fabbricazione del cemento: sul territorio vi è, infatti, la grande fabbrica di cemento Italcementi.

Sul territorio di Rezzato è presente anche la sede delle Officine Meccaniche Rezzatesi (OMR), tra i principali fornitori di pezzi per la casa automobilistica della Ferrari.

Istituzioni

Dal 1900, Rezzato è sede di una casa di riposo, posta nella sede attuale dal 1992, di un centro diurno per anziani, di un centro diurno per disabili. Dal 1992 è presente una Residenza sanitaria assistenziale e, dal 1995, una unità operativa di riabilitazione.

Cultura

Istruzione

A Rezzato sono presenti le seguenti scuole:

asilo nido comunale FiorAllegro (quartiere San Carlo, 1973);

scuole materne Tomaso Alberti (1950), Bagatta (Virle, 1970), Don Minzoni o Le Cupole (quartiere San Carlo, 1973), Aldo Moro (quartiere Aldo Moro, 1980);

scuole primarie Tito Speri (1952), Pietro Goini (Virle, 1970), Caduti Piazza Loggia (quartiere San Carlo, 1974);

scuola media Giacomo Perlasca (1962);

istituto tecnico superiore Rodolfo Vantini (nella sede attuale dal 1981, precedentemente in Piazza Vantini).

A Rezzato sono presenti anche una biblioteca, una ludoteca, un centro ricreativo estivo per bambini e anziani sulle sue colline (La Colonia, 1975) e un centro di formazione per le persone diversamente abili. La biblioteca comunale è anche sede del centro operativo bibliotecario Brescia Est.

Etnie e minoranze straniere

Rezzato, come tutti i paesi dell'hinterland bresciano, è un paese multietnico. Al 31 dicembre 2013 a Rezzato la presenza straniera è di 1.960 individui

Infrastrutture e trasporti

Strade

L'A4 Milano-Venezia attraversa il territorio rezzatese a meridione. Nei pressi del vicino comune di Castenedolo è situata l'uscita Brescia Est.

La statale provinciale 114 ex Padana superiore percorre la parte meridionale dell'abitato di Rezzato, mentre nei pressi di Treponti da questa si dirama la provinciale 116 per Salò. Le due strade sono i tronchi originali di due strade statali, sostituite da corrispondenti superstrade: la strada provinciale BS 11, che attraversa il territorio comunale come prosecuzione della Tangenziale Sud poco a nord rispetto all'A4, e la SP BS 45 bis, che si origina presso lo svincolo situato nei pressi della località San Giacomo. Dal medesimo svincolo termina la Tangenziale Sud, per cui la strada provinciale BS 11 prosegue in direzione Desenzano e Peschiera a una corsia per senso di marcia.

Ferrovia

La stazione di Rezzato è un impianto ferroviario posto sulla linea Milano-Venezia ed adibito al solo servizio merci. T

Mobilità urbana e interurbana

Rezzato fa parte dell'area urbana del trasporto pubblico di Brescia ed è servita dalla linea 3 Rezzato - Mandolossa.

Il paese è percorso inoltre dalla ciclabile Sant'Eufemia-Salò della rete ciclopedonale della provincia di Brescia, mentre all'interno del territorio comunale sono presenti inoltre 7 km di piste ciclabili.

Sulle premesse estrinseche della zona è sviluppabile un investimento edilizio basato sullo strumento attuativo ed i parametri del P.A.

■ Provenienza e titolarità

STORIA DELLA PROPRIETA'

L'immobile oggetto del verbale di pignoramento costituito da terreno, sito in Rezzato (Bs) via Risorgimento, unità immobiliare censito in Catasto Terreni, foglio 26, con i mappali numero:
- 113 seminativo irriguo classe 1 Ha 0.42.98 R.D € 37,74 R.A € 39,96

risulta di proprietà della Società:
- "omissis"

PRECISAZIONI CATASTALI

terreni che a seguito del frazionamento dell' originario mappale 10 (corrispondente ai mappali 1081 - 196 di Cessato Catasto Terreni) di mq. 18.180 del 25 marzo 2008 n. 95037.1/2008 (protocollo n. BS0095037)

PROVENIENZA

quanto in oggetto anteriormente al ventennio era di spettanza della signora "omissis" in quanto a lei pervenuti per atto di compravendita in data 21 dicembre 1973 N. 36871/5078 di repertorio Notaio Menoni registrato a Brescia il 10 gennaio 1974/131 n. 484 rnod. 71/M trascritto a Brescia in data 17 gennaio 1974 ai nn. 1997/1645.

- Con atto di conferimento in società in data 19 novembre 2003 N. 64035/18552 repertorio Notaio Brunelli registrato a Brescia il 25 novembre 2003 al n. 757 e trascritto a Brescia il 27 aprile 2007 ai nn. 20758/12346 "omissis" ha conferito alla società ""omissis"" la piena proprietà del terreno mappale 10.

Urbanistica e vincoli

A) STRUMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 20.12.2012, pubblicata sul BURL n° 17 del 24.04.2013;

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

• Mappale n. 113 fg. 26 N.C.T. Rezzato
zona "AT aree di trasformazione - ATR 41 PLLa Vigna" nel Piano delle Regole
I contenuti dell'ATR41 sono riportati nella relativa scheda - allegato "POc indirizzi degli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano, e nell'allegato "POb Norme Tecniche di attuazione" del Documento di Piano. All'interno dell'ATR41 è prevista un'area per "infrastrutture per lo mobilità di progetto" normata dalle NTA del Piano dei Servizi.
Area interessata parzialmente da "Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti"
Classi di fattibilità geologica: 3e- Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee;

ESTRATTO DEGLI ELEMENTI DI PREVISIONE CARATTERIZZANTI L'AMBITO "ATR 41 - P.L. LA VIGNA"

A - LOCALIZZAZIONE

Il comparto di nuova individuazione si trova in via Risorgimento

B - CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI

Area pianeggiante ai limiti del territorio urbanizzato

C - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Dare attuazione alle previsioni di PRG conformemente agli accordi sottoscritti nel 2003

D - RICONFERMA/NUOVA PREVISIONE

Parziale ridefinizione di una previsione in atto

E - VINCOLI

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ad ovest del AT
Fascia di rispetto degli allevamenti a sud-est del AT

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

F- CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3a Aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio del Medio Chiese

Fascia di competenza consortile del reticolo minore

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3a Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee

H - DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Prevalente: residenziale

I - DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Il lotto può essere recintato sugli spazi pubblici all'esterno. In lato sud, a contatto con il territorio non edificato rurale, è prescritta la realizzazione una fascia verde di verde privato della profondità di 5 m di transizione verso la campagna.

O - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I locali interrati, ove ammissibili, possono essere destinati esclusivamente ad autorimesse e cantine.

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP, il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna. L'edificio residenziale dovrà risultare articolato in altezza e nella composizione planimetrica evitando l'edificazione compatta nella direzione est/ovest.

P - TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO E PARAMETRI

P.A.

St (mq) = 6.270

Ut = 0,40

M max (m) = 9,00

RC (%SF) = 0,50

RP (%SF) = 0,30

Q - CESSIONI MINIME

Come da schema planimetrico allegato

R - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione

PRECISAZIONI

L'Esperto ritiene precisare:

C - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Dare attuazione alle previsioni di PRG conformemente agli accordi sottoscritti nel 2003

(da informazione presso l'Ufficio Urbanistica Comunale risulta che l'accordo prevedesse l'inserimento della proprietà in ambito di trasformazione urbanistica nella revisione dell'allora P.R.G. in cambio della cessione della Farmacia al Comune. Accordo che si perfezionò. Il nuovo P.G.T. riconferma la destinazione d'uso).

P - TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO E PARAMETRI

DEFINIZIONI

P.A. = Piano di Attuazione

- St (mq) = 6.270

ST Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definite dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e dagli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444

Come da CDU si evidenzia che il P.A. comprenda, oltre che il terreno di cui al mappale 113, oggetto di esecuzione

immobiliare, anche i mappali 112 - 117 - 120 - 93 e 92 che dall'azione esecutiva restano esclusi. Nell'azione urbanistica necessaria alla piena edificabilità dell'area andrebbero anch'essi ricompresi. E' pur vero che la parte predominante è svolta dal 113 e quindi l'avvio delle procedure è ammissibile caricando sullo stesso gli oneri necessari con la potenzialità edificatoria propria.

St (mq) del mappale 113 = 4.298

- Ut = 0,40

UT Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

SLP massima edificabile mappale 113 = $mq\ 4.298 \times 0,40 = mq\ 1.719,20$

- M max (m) = 9,00

H Altezza degli edifici, può essere espressa in metri e in numero di piani fuori terra.

a) Se espressa in mt. è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di m. 20.00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore) dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

- RC (%SF) = 0,50

RC Rapporto di Copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC (per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 7 - H con esclusione dei balconi a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale - gronde, pensiline, elementi decorativi - sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi) e la superficie fondiaria SF (Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura e catastalmente individuabile per superficie ed intestazione. Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel

P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione): SC/SF (mq/mq); determina la SC massima edificabile

- RP (%SF) = 0,30

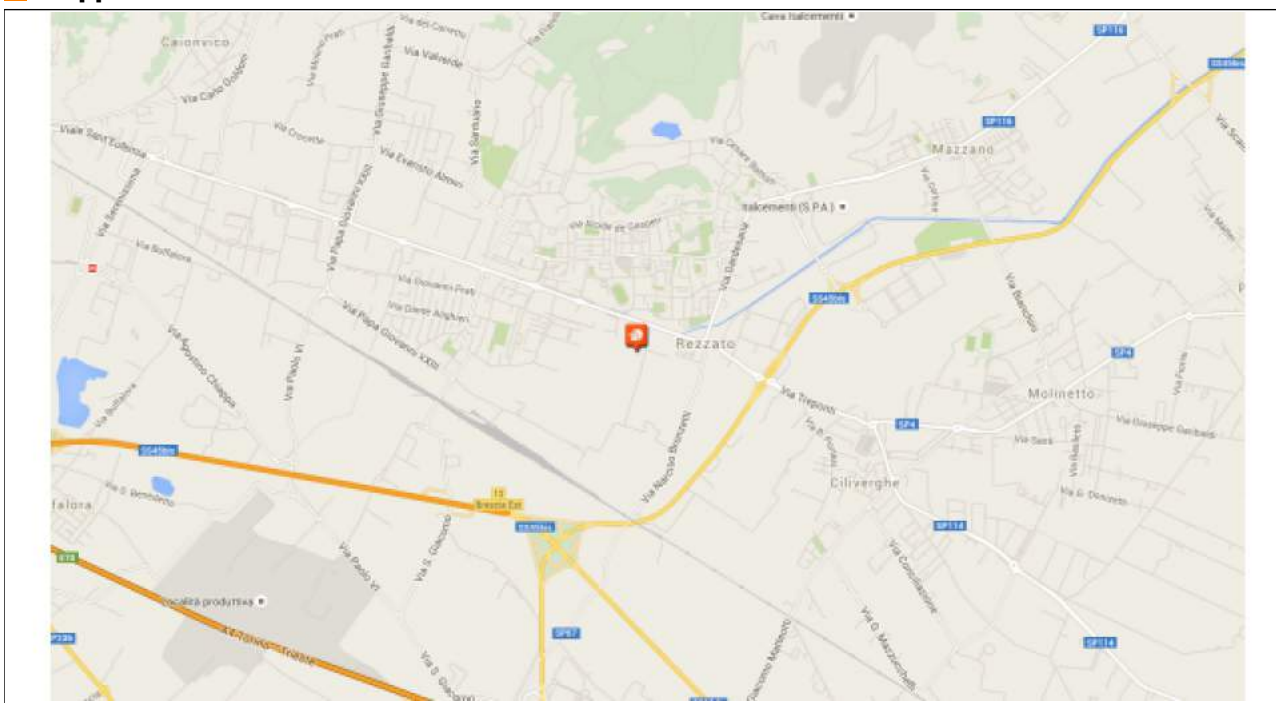
RP Rapporto di Permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP = Superficie Permeabile; è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espressa in mq./mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

GEOGRAFIA

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	REZZATO		
Zona			
Indirizzo	Via RISORGIMENTO		
Civico		Cap	25086
Latitudine	45° 30' 23,6816"	Longitudine	10° 19' 35,7812"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con il mappale 79;
- est con strada vicinale della Malora o via Risorgimento;
- sud con mappale 114;
- ovest con mappali 117 e 93.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante strada vicinale della Malora o via Risorgimento.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie virtuale del lotto</p> <p>Per superficie virtuale del lotto si intende la potenzialità edificatoria dell'area comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) che si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo ottenute dal parametro urbanistico ST x 0,40 (Ut) - la Superficie non redsidenziale, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, quali le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP: <ul style="list-style-type: none"> a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi nei limiti delle N.T.A. del P.G.T. <p>Ai fini della valorizzazione delle superfici commerciali ottenibili e quindi prodotte nella stima dell'immobile trasformato, andrebbero considerate le aree a giardino privato. Non possedendo in questa fase nessun parametro al riguardo, si traslascia la sua corrispondenza nella superficie virtuale come sopra calcolata.</p>
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie accessoria di fabbricati civili	SNR	516,00	0,50	258,00
Superficie lorda di pavimento	SLP	1.720,00	1,00	1.720,00
Totale Superficie (m²)		2.236,00		1.978,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
m ^q 1.720 x 30%	516,00	SNR	0,50	258,00
m ^q 4.298,00 x 0,40	1.720,00	SLP	1,00	1.720,00
Totale per piano	2.236,00			1.978,00

CARATTERISTICHE

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata*	ZUB	0	0=no 1=sì	-

■ Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lorda di pavimento	SLP	1.720,0	m ²	-
Superficie accessoria di fabbricati civili	SNR	516,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	1.978,0	m ²	-

■ Descrizione Zona urbanizzata

La zona non è urbanizzata.

■ Descrizione Giacitura

Il terreno del lotto non presenta nessuna pendenza rispetto al piano orizzontale a cui ne è parallelo.

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	Sviluppo/aree

Localizzazione/Ubicazione

Comune	REZZATO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno edificabile	Categoria	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Mercato

Lato domanda	Società immobiliare	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Società immobiliare	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari			

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	90,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,40
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	36,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

■ Analisi di mercato

Dal Bollettino della Banca d'Italia del 23 febbraio 2015:

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Si attenua il pessimismo degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento: il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato negativo per 7,4 punti percentuali, da -20,4 della precedente rilevazione (tav. 10 e fig. 2). Il saldo sulle attese sui nuovi incarichi a vendere è appena aumentato (a 16,9 punti percentuali, da 16). La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso è scesa al 58,7 per cento (dal 61,2 della rilevazione di ottobre; tav. 10 e fig. 1), riflettendo un aumento dei giudizi di stabilità (al 40,4 per cento dal 38,4) e, in misura più contenuta, di aumento (allo 0,9 per cento dallo 0,3).

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite.

Il saldo negativo dei giudizi sulle prospettive a breve termine nel mercato nazionale si è contratto di quasi 11 punti percentuali, dal -33,7 per cento al -23,0, tav. 11) ed è aumentata di quasi 5 punti l'incidenza delle indicazioni di stabilità (al 60,0 per cento). In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese denotano ottimismo: l'incidenza delle indicazioni di miglioramento ha segnato un netto rialzo (al 44,2 per cento dal 29,2 di ottobre), a fronte di un calo di quella relativa alle indicazioni di peggioramento (al 22,4 per cento dal 33,1).

La risalita del mercato immobiliare sembra ormai tracciata, ma il processo sarà «necessariamente graduale e a tratti farraginoso». Con le compravendite che risulteranno sulla strada intrapresa nella seconda metà del 2014 (+7,1% su base annua nel quarto trimestre, +3,6% nell'intero anno secondo l'agenzia delle Entrate nel solo residenziale). E con i prezzi, condizionati anche dall'attuale scenario deflazionistico, che continuano ad aggiustarsi verso il basso e rimandano la ripresa tra la fine del 2016 e il 2017.

È la fotografia scattata da Nomisma nel suo primo Osservatorio 2015.

Immobiliare.it per immobili residenziali

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²). Nel mese di Maggio 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.612 per metro quadro, contro i € 1.732 registrati il mese di Maggio 2014 (con una diminuzione del 6,92% in un anno).

Per il prossimo anno (il 2015) l'Ance prevede inoltre investimenti giù di un altro -2,4% reale "a legislazione vigente": si sottolinea infatti che nel Bilancio dello Stato 2014 c'è ancora una volta un taglio sul fronte delle infrastrutture (-10,9%), a fronte invece di un aumento delle spese correnti (+2,8%), nonostante la spending review. Dal 1990 a oggi +34% per le spese correnti e -47,5% per spese in conto capitale (di cui in particolare -66% nelle risorse per le infrastrutture). Né il trend del residenziale fa presagire che possa essere questo settore a trainare la ripresa.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicati dalla Camera di Commercio di Brescia, si attestano per il territorio di Rezzato e per immobili simili a quelli oggetto di perizia, su valori compresi tra i 115 e i 150 €/mc edificabile.

I valori medi indicati dall'Agenzia del Territorio non sono pubblicati.

L'area in questione riveste caratteristiche intrinseche in linea con l'ordinarietà delle transazioni immobiliari delle aree assunte come riferimento di comparazione, ma sconta la crisi di mercato che ha quasi azzerato la realizzazione di nuovi edifici.

DOCUMENTI

■ Elenco Viste aeree

N. 1 Vista aerea del 12/05/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Viste aeree.

N. 2 Immagine da internet del 08/06/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Viste aeree.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 3 DOC_mappa_113 del 04/05/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Estratto mappa NCT foglio 26 mappali 113

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Estratti P.G.T.

N. 4 P0c_AT2 del 13/05/2015

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto dalle previsioni di Piano del P.G.T. per "Ambito 41 - La Vigna"

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti P.G.T..

N. 5 P0c_AT del 13/05/2015

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto dalle previsioni di Piano del P.G.T. per "Ambito 41 - La Vigna"

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti P.G.T..

■ Elenco Visure catastali

N. 6 DOC_113 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Fotografie

N. 7 DSC01384 del 05/06/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 DSC01390 del 05/06/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Viste aeree

N. 1 - Vista aerea



Viste aeree

N. 2 - Immagine da internet



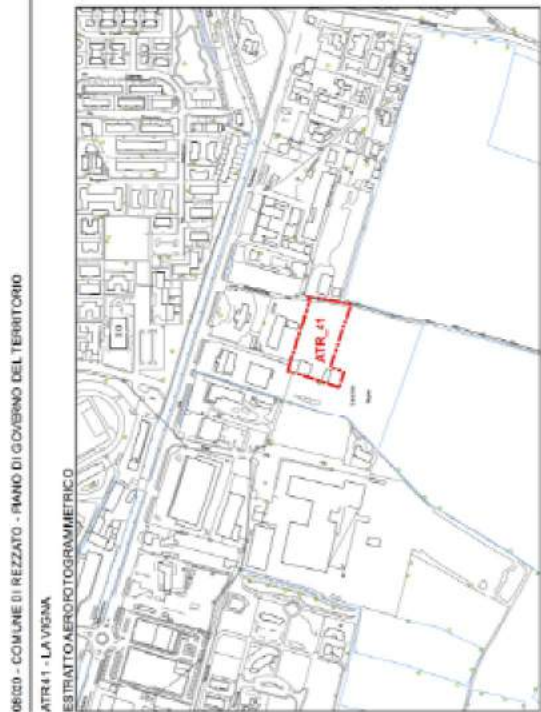
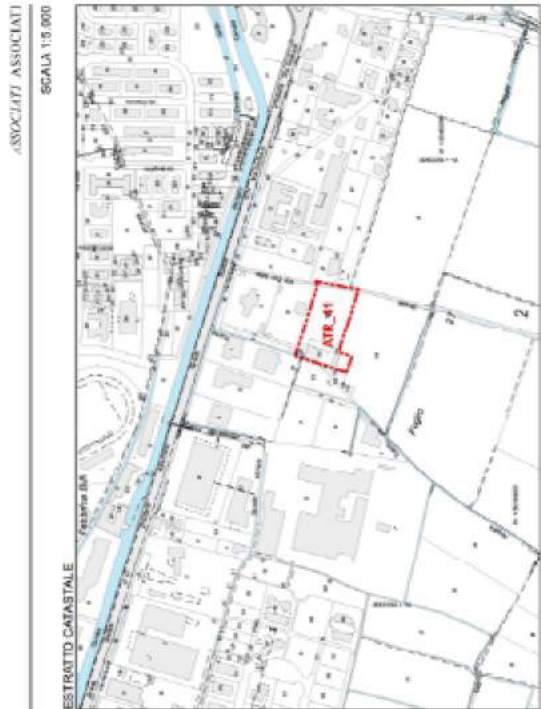
Estratti di mappa catastali

N. 3 - DOC_mappa_113



Estratti P.G.T.

N. 5 - P0c_AT



Visure catastali

N. 6 - DOC_113 - om

Data: 04/05/2015 - Ora: 15:55:56 Fine
 Visura n.: T221716 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015



Dati della richiesta Comune di REZZATO (Codice: H256)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni Foglio: 26 Particella: 113

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Doblez	Reddito	
26	113			SEMIN BRIG 1	42,98	H18A	Dominicale Euro 37,74 Agrario Euro 39,96	FRAZIONAMENTO del 25/03/2008 n. 94037/1/3468 in atti dal 25/03/2008 protocollo n. 380095837)

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
1							(1) Proprietà per l'1

Unità immobiliari n. 1
 Tributi enuncii: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Voluto in Anagrafe Tributaria

Fotografie

N. 7 - DSC01384



Fotografie

N. 8 - DSC01390



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	REZZATO	Provincia di	BS
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di REZZATO (H256)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		26	113	Seminativo irriguo	1	37,74	39,96		42	98
Totali						37,74	39,96		42	98

VALUTAZIONE

Il Valore di trasformazione dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in REZZATO (BS), avviene mediante la seguente formula:

$$\text{Valore di trasformazione} = ([\text{Stima Immobile Trasformato}] - [\text{Stima Costi di Trasformazione}]) / (1 + 0,06)^3$$

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è giovedì 28/05/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 09 - Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
13/05/2015	<p>Stato di possesso del bene</p> <p>C) Stato di possesso</p> <p>L'immobile risulta nella piena disponibilità della società Esecutata.</p> <p>Dal sopralluogo emerge come il terreno non sia in stato di abbandono, anzi che sia appena stato eseguito un raccolto di erba medica. Da indagini presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione non finanziaria di fondo agricolo dal 01/01/2008 al 31/12/2013 e non rinnovato. Il sig. "omissis", rappresentante dell'Immobiliare "omissis", in sede di sopralluogo, dichiara di non essere a conoscenza di successivi contratti ma che i conduttori coltivano i terreni consapevoli di abbandonare gli immobili qualora sia necessario.</p>	Conforme	0,00
13/05/2015	<p>Formalità che saranno cancellate</p> <p>Formalità, vincoli ed oneri, che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc: si confermano le dichiarazioni e certificazioni notarili del Dott. Luigi Zampaglione Notaio in Vestone: a partire dal ventennio gli immobili stessi risultano essere liberi da iscrizioni e trascrizioni fatta eccezione delle seguenti formalità accese presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia:</p> <p>GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>ISCRIZIONI IPOTECARIE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca iscritta a Brescia in data 01 giugno 2010 ai nn. 22893/5732 per la complessiva somma di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero) a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed a carico di "omissis" posta a garanzia di un finanziamento di euro 600.000,00 con scadenza il 30 giugno 2020 gravante il terreno in Rezzato mappale 113; • verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia in data 13 febbraio 2015 ai nn. 4848/3181 a favore della "BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" 	Conforme	0,00

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	ed a carico di "omissis" gravante in REZZATO i mappali 113 - 116 e 114.		
13/05/2015	Formalità che resteranno a carico dell'acquirente D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario. Non risultano formalità, vincoli o oneri, non opponibili.	Conforme	0,00
16/06/2015	Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene I terreni, per l'irrigazione, sono consorziati. SITUAZIONE NEI CONFRONTI DEL CONSORZIO DI BONIFICA CHIESE Verifica presso il Consorzio di Bonifica "Chiese" risulta che ad oggi i pagamenti sono regolari e che non sono presenti pregressi insoluti. Ad oggi non risultano in corso pratiche legali nei confronti dell'Esecutato.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Casa a schiera - REZZATO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo medio a m ²
Descrizione	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni OMI: Anno 2014 - Semestre 2 Provincia: BRESCIA Comune: REZZATO Fascia/zona: Centrale/CENTRO, RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE, VIRLE E TREPONTI Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Abitazioni civili Ottimo € 1700÷2100/mq
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	1,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo medio a m²	1.900,00 €
Nota Prezzo	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni OMI: Anno 2014 - Semestre 2 Provincia: BRESCIA Comune: REZZATO Fascia/zona: Centrale/CENTRO, RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE, VIRLE E TREPONTI Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Abitazioni civili Ottimo € 1700÷2100/mq

■ Casa a schiera - REZZATO (BS) - Comparabile B

Tipo di dato	Prezzo medio a m ²
Descrizione	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia: Anno 2014 - Semestre 2 località Virle Nuovo: 1.800 €/Mq. valori degli immobili in classe energetica "A" e "B" sono soggetti ad un aumento, rispettivamente, pari a 250,00 Euro/mq e 125,00 Euro/mq. Si ipotizza una realizzazione in classe energetica "A"
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	1,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Borsino immobiliare
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari
Data	-
Prezzo medio a m²	2.000,00 €
Nota Prezzo	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia: Anno 2014 - Semestre 2 località Virle Nuovo: 1.800 €/Mq. valori degli immobili in classe energetica "A" e "B" sono soggetti ad un aumento, rispettivamente, pari a 250,00 Euro/mq e 125,00 Euro/mq. Si ipotizza una realizzazione in classe energetica "A"

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 09 - Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)

■ Mortgage

Il procedimento band of investment determina il saggio considerando le modalità finanziarie nell'acquisto di un immobile, distinguendo tra la parte ottenuta in prestito (eterofinanziamento) espressa in percentuale M del prezzo totale e la restante parte autofinanziata (1-M) (mortgage and equity components). Indicando con i1 il saggio di interesse del mutuo immobiliare e con i2 il saggio di redditività che si ritiene equo ricavare dal particolare tipo di investimento immobiliare, il saggio di capitalizzazione i si calcola come media ponderata dei due saggi: $i = M \cdot i_1 + (1-M) \cdot i_2$.

Il saggio interesse del mutuo è stato rilevato dal bollettino settimanale delle offerte degli Istituti di credito della zona. Il saggio lordo di rendimento equo per l'investimento risulta dalla statistica di istituti di ricerca specializzati per immobili simili a quello in esame

Saggio interesse o di sconto del mutuo (r):	5,5000 %
Saggio di capitalizzazione del mutuato(IM):	8,3700 %
Percentuale del valore dell'immobile mutuato(LTV):	80,0000 %
Saggio di rendimento equo per l'investimento(iE):	3,5000 %
Saggio Mortgage and equity components(i):	7,3960 %

COST APPROACH
LOTTO 09 - Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)

■ **Stima Costi di Trasformazione**

■ **COSTI DI COSTRUZIONE**

■ **Terreni**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Terreno ceduto a standard - Cessione di aree per servizi pubblici art. 18 delle N.T.A. Misurate in mq ogni 33 mq di Slp residenziale Verde mq 17,5 - Parcheggi mq 9,00 = mq 26,5 1716/33*26,5=1.378,00 m ²	70,00	96.460,00	3,02	0,00
Totali			96.460,00	3,02	0,00

■ **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato - Prezziario tipologico 2014 - nuove abitazioni mutipiano di pregio € 1.062/mq Indagini sulle Imprese Edili operanti sul territorio comunale € 1.150/mq mq 4.298 lotto x 0,40 (Uf) = mq 1.720 Snr mq 518 x 0,50 = mq 258 Superficie virtuale complessiva mq 1.720+258 = mq 1.978 Prezzo stimato di costo nella formula € 1.106/mq 1.978,00 €/m ²	1.106,00	2.187.668,00	68,53	0,00
Totali			2.187.668,00	68,53	0,00

■ **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Opere di urbanizzazione (strade, fognature, servizi tecnologici, ecc.) secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.G.T. - Per una esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione sarebbe necessario redigere almeno un progetto di massima del fabbricato, i punti presa dei servizi tecnologici (acqua, gas, ENEL, TELECOM, ecc.), gli spazi di uso comune, la mancata compartecipazione del restante lottizzante (di minoranza) qualora non fosse disponibile all'intervento. Tutte limitazioni che all'Esperto all'atto della stima sono incognite ma che si rileverebbero utili. Si ipotizza pertanto una incidenza di € 180,00/mq di Slp. 1.720,00 €/m ²	180,00	309.600,00	9,70	0,00
Totali			309.600,00	9,70	0,00

Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese - Oneri professionali Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo accatastamento, ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione. 2.496.000,00 €	0,08	199.680,00	6,25	0,00
2	Spese - Contributi di costruzione da versare al ritiro del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti e contributo costo di costruzione). Sulla base della volumetria prevista (mq 1.719 x 3,00) = mc 5.157 OO.UU primaria € 7,50 + secondaria € 15,70 = € 23,20 1719*3.00=5.157,00 €/m ³	23,20	119.642,40	3,75	0,00
3	Spese - Il contributo costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato ha tenuto conto delle indicazioni normative dell'Amministrazione Comunale. - costo di costruzione per deliberazione comunale € 402,25/mq - superficie SU e Snr circa 90% di SLP - percentuale di applicazione 6% 1719*0.90*402.25=622.320,98 %	0,06	37.339,26	1,17	0,00
4	Spese - Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbero analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei valori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, si prevedono di realizzazione della trasformazione in 3 anni. Si intendono in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie. 2690000,00*6/100=161.400,00 €/anno	1,50	242.100,00	7,58	0,00
Totali			598.761,66	18,75	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	3.192.489,66 €
Percentuale promotore	10,00 %
Utile promotore	259.372,80 €
Valore a nuovo	3.451.862,46 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima Costi di Trasformazione è posta pari al valore a nuovo (3.451.862,46 €).
Tale valore è uguale a 3.451.862,46 €.

MONOPARAMETRICA
LOTTO 09 - Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)

■ **Stima Immobile Trasformato**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno edificabile, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1.900,00	2.000,00		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	1,0	1,0		1.978,0

■ **Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	1.900,00	1,00	1.900,00
Comparabile B	2.000,00	1,00	2.000,00
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	3.900,00	2,00	1.950,00

La Stima Immobile Trasformato è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.950,00 €/m²) per la superficie commerciale (1.978,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 3.857.100,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 09 - Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)

■ Valore di trasformazione

Valore di trasformazione	([Stima Immobile Trasformato]-[Stima Costi di Trasformazione])/(1+0,06)^3	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Costi di Trasformazione	Cost Approach	3.451.862,46
Stima Immobile Trasformato	Monoparametrica	3.857.100,00


In conclusione il Valore di trasformazione dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

$$(3.857.100,00-3.451.862,46)/(1+0,06)^3 = 340.240,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro trecentoquarantamiladuecentoquaranta

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 09 - Lotto 9 - proprietà in Rezzato (Bs)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno edificabile sito in Via RISORGIMENTO, REZZATO (BS) il Valore di trasformazione alla data di stima del 28/05/2015 è pari a 340.240,00 € per 1.978,0 m ² pari a 172,01 €/m ²	 340.240,00
Totale		340.240,00

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Dalla stima di cui sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione abbia un valore di mercato complessivo di € 340.240,00 pari a circa € 79/mq di ST, ovvero pari a circa € 197/mq di Slp (mq 1.720) o ancora pari a circa € 66/mc di volumetria realizzabile (5.157 mc)

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEI BENI A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- a) in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento in contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- b) trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in breve lasso di tempo, non c'è contrattazione, mentre nel mercato libero la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- c) l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore, soprattutto nel caso in cui sia stato impossibile il sopralluogo;
- d) l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo di tempo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- e) l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte nella perizia e senza poter visionare l'unità immobiliare, rendendolo di fatto più cauto nel formulare l'offerta;
- f) l'imposta pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti noti catastali che, come in questo caso, risulta molto inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;
- g) l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia agli Esecutati (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- h) per l'eventuale ripetersi di aste deserte il G.E. potrebbe richiedere una nuova valutazione dei beni (aumento delle spese);
- i) l'acquirente dovrà accollarsi oneri e spese di ripristino;

Con tutto ciò premesso e considerato si ritiene che l'immobile abbia un valore a base d'asta complessivo di € 309.400,00 pari a circa € 72/mq di ST, ovvero pari a circa € 180/mq di Slp (mq 1.720) o ancora pari a circa € 60/mc di volumetria realizzabile (5.157 mc)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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 il Valutatore dichiara che:

- 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, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

BIBLIOGRAFIA

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti - Editore Utet Scienze tecniche
La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	atto notaio Mario Brunelli del 19/11/2003 n. 64035/18522	x	x	✓
2	Visura camerale storica	x	x	✓
3	Interrogazione negativa per contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia.	x	x	✓
4	Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rezzato	x	x	✓

FIRME

Enzo Emilio GERELLI

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 2201
Iscritto all'Albo dei dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 97

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 9 - proprietà in Rezzato (Bs)	
Terreno edificabile Via RISORGIMENTO, - 25086 - REZZATO (BS)	
B - identificazione e descrizione dei beni	8
Geografia	13
Consistenze superficiali	14
Caratteristiche	15
Segmento di mercato	16
Documenti	18
Consistenza catastale	25
Valutazione	26
Due diligence	26
Comparabili	28
Saggi di capitalizzazione	29
Cost Approach	30
Monoparametrica	33
Risultati della valutazione	34
Quadro riassuntivo	34
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	35
Elenco documenti	36
Firme	36