

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. 331/2022

Anagrafica

Creditore procedente OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

Esecutato OMISSIS

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Esperto incaricato

Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,

Paesaggisti Conservatori della provincia di Brescia n. 3068

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	01/09/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	14/09/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	17/01/2023
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	13/12/2022
Concessione di proroga per deposito perizia di stima:	14/12/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	28/12/2022

Identificazione degli immobili

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

Immobile 1 oggetto di stima – Appartamento sito al piano primo via Molino – fg. 3 mapp. 15 sub. 3

Immobile 2 oggetto di stima – Box auto sito al piano interrato via Molino – fg. 3 mapp. 15 sub. 7

COMUNE DI REMEDELLO

Immobile catastalmente individuato come mapp. 17 sub. 9 fg. 10 – non ancora identificato nei luoghi si ipotizza la sua demolizione.

COMUNE DI LONGHENA

Immobile oggetto di stima – terreno edificabile fg. 1 mapp.le 11

COMUNE DI CORZANO

Immobile oggetto di stima – terreno identificato al fg. 10 mapp.le 137 sub. 1



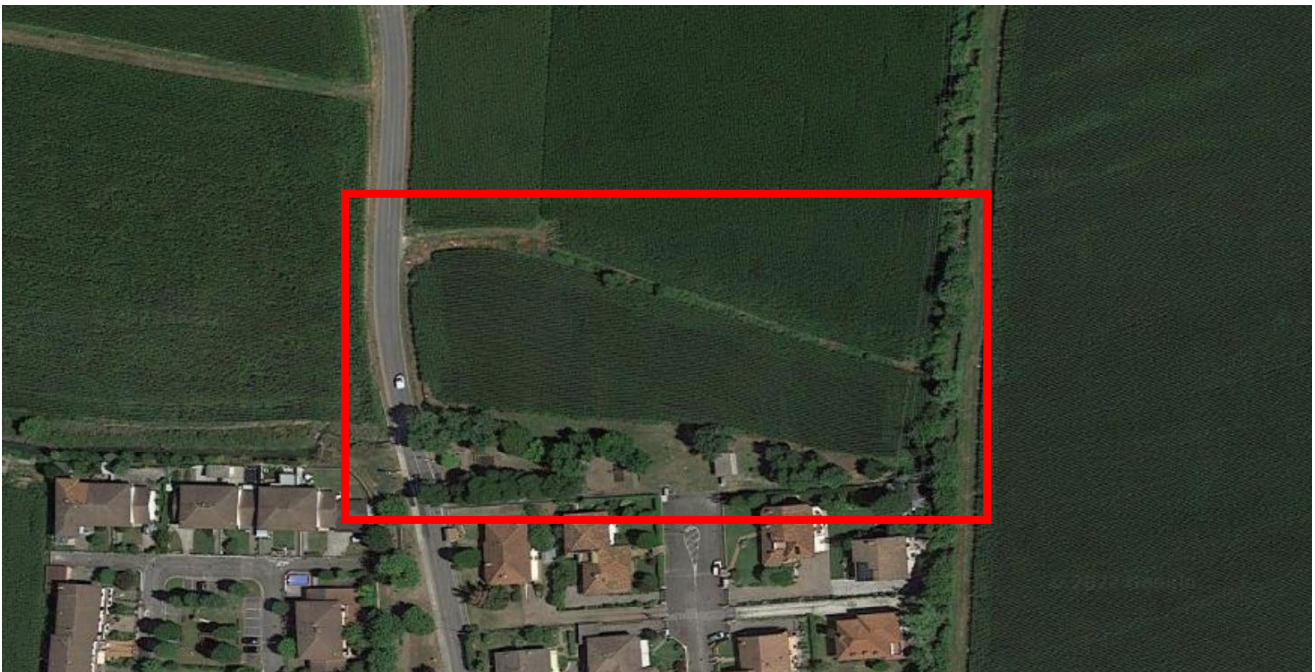
COMUNE DI LONGHENA

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima è un terreno libero da manufatti posto nella zona nord del comune di Longhena. Attualmente è utilizzato ai fini agricoli ma non è stato reperito da parte dell'agenzia delle entrate nessun contratto di affitto. Il terreno è principalmente pianeggiante ed ha un'estensione di circa 5.440 mq, ha forma irregolare e si sviluppa principalmente in lunghezza. Attualmente lo strumento urbanistico lo individua parte in "Strada PGT" e parte in "ambito residenziale di espansione a volumetria definita" A.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Longhena, via Strada Provinciale 33



Identificativi catastali: NCT fg 1 mapp 11

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato: € **390.320,00 (euro trecentonovantamilatrecentoventi/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € **328.140,80 (euro trecentoventottomilacentoquaranta/80).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è un terreno attualmente utilizzato ai fini agricoli che rientra all'interno dell'ambito residenziale di espansione a Volumetria definita A, pertanto ad oggi tale area è da considerarsi edificabile con le prescrizioni previste all'art. 75 delle NTA del PGT vigente.

L'area è a nord del centro abitato del comune di Longhena ed ha capacità edificatoria definita con volume predefinito in 5.424,51 mc. Pertanto si ritiene di discreta commercializzazione per chi abbia un interesse alla realizzazione di edifici con destinazione di edilizia residenziale convenzionata.



Adut documentale e Due Diligence

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

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 opponibili all'acquirente

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 14

Limitazioni

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2003 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 1598
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55382/12498 del 18/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 18/09/2003 - Registro Particolare 10869 Registro Generale 45130
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 58260/13649 del 15/09/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

3. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



4. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 21758 Registro Generale 32270

Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 5514 del
20/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI



COMUNE DI LONGHENA
INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	7
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni	7
2.1. Inquadramento dell’immobile	7
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	13
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.2 Rispondenza catastale.....	16
3.3 Verifica della titolarità.....	18
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	20
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	20
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	21
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	21
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)	21
8. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)	25
9. Dichiarazione di rispondenza	26
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27
11. Bibliografia	27



1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell’immobile

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: LONGHENA
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: Via Strada Provinciale 33
- Civico n.:

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell’analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell’offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell’unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*



- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile³ Residenziale (ambiti residenziali di espansione a volumetria definita A)

- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva

Agricolo (sino alla trasformazione dell'area con capacità edificatoria può essere utilizzato ai fini agricoli)

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un terreno principalmente pianeggiante che attualmente risulta essere utilizzato come terreno agricolo. L'immobile è libero da manufatti, non è recintato ed è delimitato a nord da una strada campestre, a sud confina con un'area verde pubblica, a ovest con la SP 33 e a ovest con un canale. Sono presenti alcuni arbusti e alcune piante che non ne pregiudicano l'utilizzo.

Ha una forma irregolare, è stretto e lungo e si estende da ovest verso est.

La superficie desunta dalla planimetria catastale è di circa 5.440 mq. L'immobile è accessibile dalla SP 33 attraverso una strada campestre posta a nord dell'area.

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.



Dimensione¹¹

- Piccola
- Media
- Grande

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹²

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹³

L'immobile oggetto di stima è un terreno libero da manufatti posto nella zona nord del comune di Longhena.

Il terreno è principalmente pianeggiante ed ha un'estensione di circa 5.440 mq ha forma irregolare e si sviluppa principalmente in lunghezza.

L'accesso principale al terreno avviene da Via Strada Provinciale 33.

Il terreno attualmente utilizzato ai fini agricoli rientra all'interno dell'ambito residenziale di espansione a Volumetria definita A, pertanto ad oggi tale area è da considerarsi edificabile.

Attualmente ha una capacità edificatoria definita con volume predefinito in 5.424,51 mc. Si rimanda alla scheda dell'ambito inserita nel PGT vigente per maggiori dettagli urbanistici e per l'individuazione delle modalità attuative.

Identificazione catastale¹⁴

- Comune Censuario LONGHENA
- Tipologia Catasto Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Sezione

¹¹ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

¹² Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

¹³ Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

¹⁴ Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.



Foglio: 1

Particella: 11

Subalterno: /

Confini catastali

Nord: fg. 1 mapp.li 7, 6, 68, 9

Sud: fg. 1 mapp.le 23, 64

Est: fg. 1 mapp.le ACQUE

Ovest: fg. 1 mapp.le STRADE

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale / visura catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 10/10/2022

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 5.440,00 mq (superficie catastale)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:¹⁵ T

N. servizi:¹⁶ 0

Impianti in dotazione

NESSUNO

¹⁵ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

¹⁶ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



Manutenzione unità immobiliare¹⁷ Minimo¹⁸
 Medio¹⁹
 Massimo²⁰

Inquinamento Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente
 Ambientale Assente
 Presente

Panoramicità dell'immobile²¹ Minimo²²
 Medio²³
 Massimo²⁴

¹⁷ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

²⁰ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

²¹ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

²³ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

²⁴ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*



3. Audit documentale e Due Diligence²⁵ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica²⁶

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia:
- Certificato Agibilità Presente:
 Assente Motivo assenza

Non sono state visionate pratiche edilizie in quanto l’immobile risulta essere un terreno agricolo libero da manufatti di qualsiasi genere. Inoltre come indicato nel CDU, l’A.U. Provinciale per la realizzazione di un impianto per produzione di energia elettrica da fonte solare è decaduto con atto dirigenziale n. 3545 del 06/12/2019 pertanto non risulta nessun titolo abilitativo valido.

Data verifica urbanistica: 05/10/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: **parte in “Ambito Residenziale di espansione a Volumetria definita A art. 75-46” e parte in “Strada di P.G.T.”**
- Adottato

²⁵ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

²⁶ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCLA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*

- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*

- *Analisi della documentazione ante’ 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*

- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l’attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.



- Convenzione Urbanistica No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali: vedasi vincoli indicati nel CDU rilasciato dal comune di Longhena prot. 2067 del 06/10/2022
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LONGHENA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



3.2 Rispondenza catastale²⁷

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Sezione NCT particella 11 SEMINATIVO IRRIGUO classe 2 Rendita domenicale € 56,19 Rendita agraria € 53,38.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

²⁷ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



3.3 Verifica della titolarità²⁸

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 1 mapp. 11

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Santarpia Roberto
- Data atto: 18/12/2002
- Repertorio: 55382
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 10/01/2003 n. 1155.1/2003

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli No

Si se Si quali : vedasi CDU – vincoli urbanistici.

Oneri No

Si se Si quali

Pesi No

Si se Si quali

Gravami No

Si se Si quali

²⁸ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato Tipo di contratto: affitto

€/anno

Rata

Durata

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (richiesta protocollata in data 04-10-2022 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 286111.)



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Nulla da segnalare.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2003 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 1598
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55382/12498 del 18/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 18/09/2003 - Registro Particolare 10869 Registro Generale 45130

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 58260/13649 del 15/09/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

3. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 21758 Registro Generale 32270

Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 5514 del
20/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- 01/09/2022 - Conferimento incarico – tribunale di Brescia
- 14/09/2022 – Giuramento telematico – tribunale di Brescia 1
- 10/10/2022 – Sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia
- 05/10/2022 – Richiesta al Comune di LONGHENA del CDU
- 04/10/2022 – Agenzia delle entrate – verifiche per contratti d'affitto
- 13/12/2022 – richiesta proroga consegna perizia di stima
- 14/12/2022 – concessione di proroga per consegna perizia di stima
- 28/12/2022 – Tribunale di Brescia – Deposito perizia di stima.

7. Quesito “F” Formazione dei lotti

L'immobile oggetto di esecuzione non è divisibile in lotti in quanto trattasi di terreno edificabile a volumetria definita che può ritenersi maggiormente appetibile per investimento da parte di acquirenti interessati all'attuazione dell'ambito di trasformazione.

8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

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



Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 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 (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.”

Assunzioni limitative

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Non sono state riscontrate condizioni limitative per l’esecuzione della perizia.



Verifica del migliore e più conveniente uso²⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use).

L' *highest and best use* (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale ovvero terreno con capacità edificatoria per destinazione residenziale. Si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi come ad esempio il solo utilizzo agricolo.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

L'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

²⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto MCA³⁰ con nr. 3 immobili comparabili + valori attribuito dal comune di Longhena + valore attribuito dal portale probrixia per due comuni limitrofi (Dello – frazione e Mairano)

Sistema di Stima³¹

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione³²

Analisi di regressione³³ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario³⁴

Capitalizzazione diretta³⁵

Capitalizzazione finanziaria³⁶

Analisi del flusso di cassa scontato³⁷

Dei costi³⁸

³⁰ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

³¹ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

³² Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

³³ Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

³⁴ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

³⁵ Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

³⁶ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

³⁷ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.



8. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)

Il più probabile valore in libero mercato dell’immobile viene di fatto quantificato in € **390.320,00** (euro trecentonovantamilatrecentoventi/00).- (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € **328.140,80** (euro trecentoventottomilacentoquaranta/80).- (vedasi analisi estimativa allegato II).

³⁸ Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell’area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l’obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l’obsolescenza funzionale e l’obsolescenza esterna o economica.



9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, 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.
- È 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 28/12/2022



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Estratto mappa
7. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto

11. 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
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- 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
- Visura probrixia

Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 27 fogli numerati da uno a trentuno; le copie sono inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Copia del rapporto di valutazione e relativi allegati è stata depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Alla presente sono allegati n. 7 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 50 pagine (27 pagine del rapporto di valutazione più 23 pagine di documenti allegati).

