

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:	13/02/2023

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 edificabile identificato al fg. 10 mapp.le 137 sub. 1



COMUNE DI CORZANO

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 10 mapp.le 137 sub. 1

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di stima è un terreno libero da manufatti demoliti con dia n. 22/2011 dove però insiste vegetazione spontanea e diversi alberi anche a medio/alto fusto. L'area è posta nella zona sud del comune di Corzano precisamente nella frazione di Meano e risulta essere in parte recintata. Il terreno è principalmente pianeggiante ha un'estensione di circa 2.079 mq, ed è di forma irregolare. Attualmente lo strumento urbanistico lo individua parte in "P.A. – Comparti di completamento soggetti a piano attuativo" e parte in "NAF – Nuclei di Antica Formazione".

Ubicazione dell'immobile: Comune di Corzano, via Solferino angolo via S. Martino



Identificativi catastali: NCT fg 10 mapp 137

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato: € 170.644,32

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 149.480,10

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è un terreno in parte edificabile con le prescrizioni previste all'art. 43.6 e 44.4 delle NTA del PGT vigente.

Parte ricade nei NAF con le prescrizioni di cui agli art. 41 e 43 delle NTA del PGT vigente.



L'area è posta nella zona sud del comune di Corzano precisamente nella frazione di Meano e risulta essere in parte recintata. Il terreno è principalmente pianeggiante ha un'estensione di circa 2.079 mq, ed è di forma irregolare. Secondo le norme di cui all'art. "43.6 Comparti di recupero soggetti a piano attuativo – PA" viene indicato quanto segue:

"All'interno degli ambiti NAF sono individuati, in cartografia di piano, comparti di recupero e riqualificazione dei nuclei di antica formazione soggetti a piano attuativo obbligatorio.

Le destinazioni d'uso sono quelle consentite negli ambiti NAF. Nelle nuove costruzioni sono ammesse massimo n. 4 unità minime abitative inferiori a mq. 50 di superficie utile netta per ogni fabbricato residenziale.

In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso attuali.

*L'ambito oggetto di intervento è identificato come PA 2 con volumetria esistente e monetizzazione dei servizi: ammessa. **Obiettivi:** Nel rispetto delle categorie di intervento assegnate in cartografia di piano, le volumetrie dei corpi di fabbrica demoliti possono essere mantenute e ricostruite all'interno del perimetro del comparto individuato. Nella ricostruzione sono da privilegiare materiali costruttivi tradizionali e/o sostenibili, in particolare muratura/pietra, legno, ferro e vetro preferibilmente con metodi di assemblaggio a secco. L'altezza massima consentita per le ricostruzioni è di n. 2 piani."*

"44.4 Comparti di completamento soggetti a piano attuativo – PA

All'interno degli ambiti RC sono individuati, in cartografia di piano, ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo obbligatorio unitario (non sono ammessi PA per stralci).

I parametri e le destinazioni d'uso sono quelle del presente articolo per gli ambiti RC.

Può essere ammessa la premialità di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano. Nelle nuove costruzioni sono ammesse massimo n. 4 unità minime abitative inferiori a mq. 50 di superficie utile netta per ogni fabbricato residenziale.

In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso attuali."

Pertanto si ritiene di discreta commercializzazione per chi abbia un interesse alla realizzazione di edifici con modeste dimensioni a destinazione residenziale.



Adut documentale e Due Diligence

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 10 mapp. 137 sub.1

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. 10 mapp. 137 sub.1

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. 10 mapp. 137 sub.1

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. 10 mapp. 137 sub.1

1. 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

Da mappale precedente mapp.le 20 fg. 10 sub.7

1. TRASCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 40395 Registro Generale 65582
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/89 del 14/09/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 41617 Registro Generale 67779



Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/91 del 12/10/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 23/02/2006 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 9816

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/96 del 21/12/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 01/09/2011 - Registro Particolare 23103 Registro Generale 37466

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 42412/15979 del 09/08/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 30003 del 22/11/2011

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 30003 Registro Generale 47857 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 42412/15979 del 09/08/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23103 del 2011



COMUNE DI CORZANO
INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	8
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni	8
2.1. Inquadramento dell’immobile	8
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
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. 10 mapp. 137 sub.1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: CORZANO
- Frazione: MEANO
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: via Solferino angolo via S. Martino
- Civico n.: snc

Zona:

- Urbana:
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica

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:*

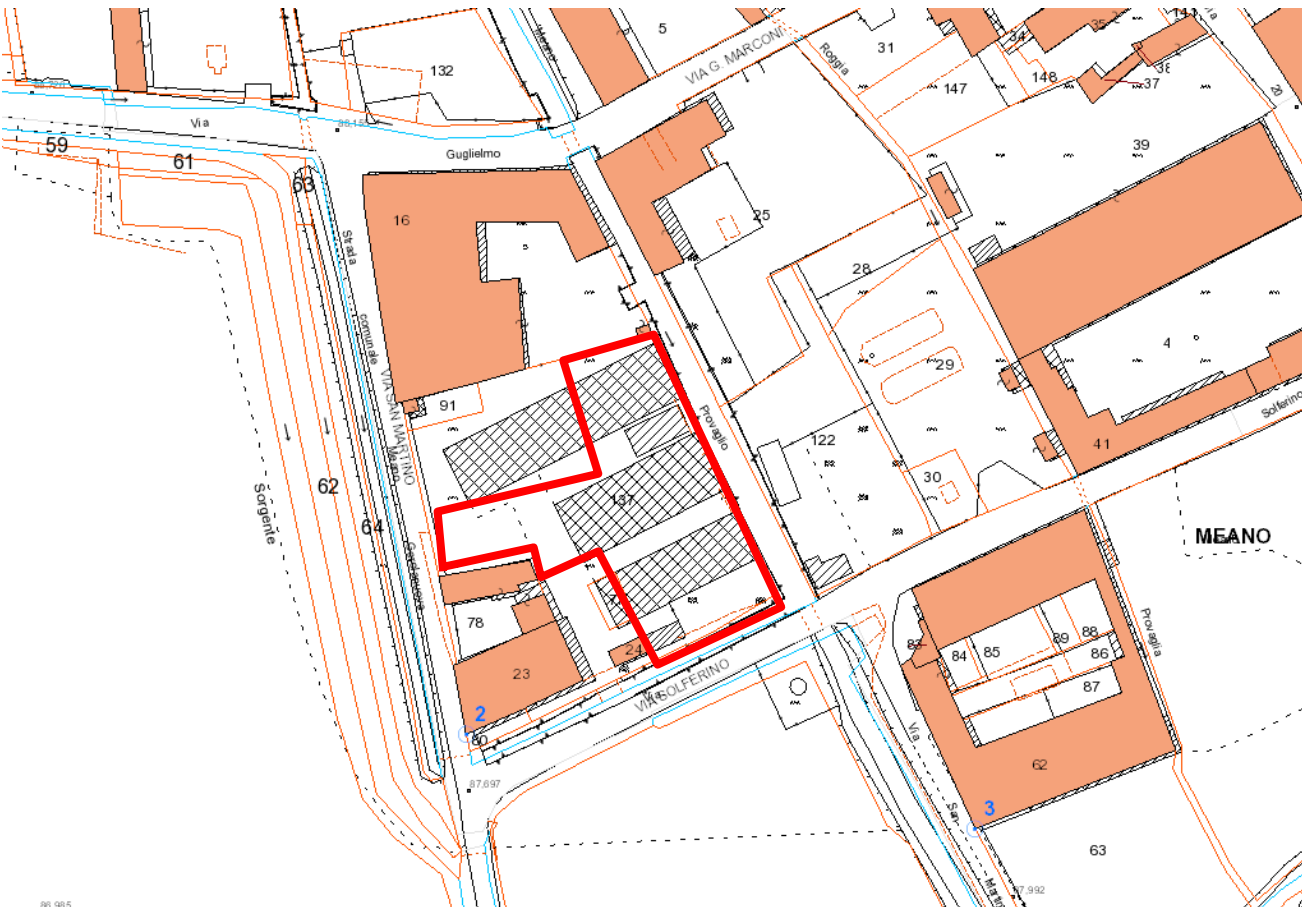
- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell’offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

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



Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile³ Residenziale (vedasi CDU)

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un terreno principalmente pianeggiante di forma irregolare. È situato nella frazione di Meano ed è circondato da manufatti ed edifici ricadenti nei NAF. Risulta libero da manufatti ma è presente vegetazione spontanea e piante di medio/alto fusto. Risulta essere parzialmente recintato ed è accessibile da via Solferino e da via S. Martino. A est è presente la roggia Provaglia, a sud vi è la via Solferino a ovest confina in parte con altra proprietà (sub. 2) e in parte con via S. Martino mentre a nord confina con altra proprietà.

La superficie che identifica il sub. 1 desunta dalla planimetria catastale è di circa 2.079 mq. L'immobile è accessibile dalla via Solferino e da via S. Martino.

Dimensione⁷

- Piccola
- Media
- Grande

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 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.



2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁸

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 10 mapp. 137 sub.1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁹

L'immobile oggetto di stima è un terreno principalmente pianeggiante di forma irregolare. È situato nella frazione di Meano ed è circondato da manufatti ed edifici ricadenti nei NAF. Risulta libero da manufatti ma è presente vegetazione spontanea e piante di medio/alto fusto. Risulta essere parzialmente recintato ed è accessibile da via Solferino e da via S. Martino. A est è presente la roggia Provaglia, a sud vi è la via Solferino a ovest confina in parte con altra proprietà (sub. 2) e in parte con via S. Martino mentre a nord confina con altra proprietà.

La superficie che identifica il sub. 1 desunta dalla planimetria catastale è di circa 2.079 mq. L'immobile è accessibile dalla via Solferino e da via S. Martino.

Urbanisticamente l'area è identificata parte in con le prescrizioni previste all'art. 43.6 e 44.4 delle NTA del PGT vigente ed in parte ricade nei NAF con le prescrizioni di cui agli art. 41 e 43 delle NTA del PGT vigente. Si rimanda norme contenute nel PGT vigente per maggiori dettagli urbanistici e per l'individuazione delle modalità attuative.

Identificazione catastale¹⁰

- Comune Censuario CORZANO
- Tipologia Catasto Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Foglio: 10
 - Particella: 137
 - Subalterno: 1

Confini catastali

Nord: fg. 10 mapp.li 91, 16

Sud: fg. 10 mapp.le ACQUE

⁸ *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.*

⁹ *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.*

¹⁰ *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.*



Est: fg. 10 mapp.le ACQUE

Ovest: fg. 10 mapp.le STRADE, mapp.li 78, 23

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 2.079,00 mq (superficie catastale)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:¹¹ T

N. servizi:¹² 0

Impianti in dotazione

NESSUNO

- Inquinamento*
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

¹¹ 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).

¹² Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: **parte in NAF - Nuclei di antica formazione - artt. 41-43 delle NGT del PdR, parte in Comparti di completamento soggetti a piano attuativo - art. 43.6 e 44.4 delle NTA del PGT vigente.**

Adottato

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 Corzano prot. 183 del 21/01/2023 + fascia di rispetto RIM

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 CORZANO 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 catastale¹⁹

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 10 mapp. 137 sub.1

Immobile identificato in mappa al Foglio 10 Sezione NCT particella 137 sub. 1 Categoria F01 consistenza 2.079 mq

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

¹⁹ *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 titolarità²⁰

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 10 mapp. 137 sub.1

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Esposito Paola
- Data atto: 09/08/2011
- Repertorio: 42412/15979
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 01/09/2011 n. 23103/37466 + rettifica trascrizione del 22/11/2011 - Registro Particolare 30003 Registro Generale 47857 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 42412/15979 del 09/08/2011

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

²⁰ 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.



Gravami No

Si se Si quali

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

Si

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)

Immobile oggetto di stima: terreno con capacità edificatoria identificato al fg. 10 mapp. 137 sub.1

1. 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

Da mappale precedente mapp.le 20 fg. 10 sub.7

1. TRASCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 40395 Registro Generale 65582
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/89 del 14/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 41617 Registro Generale 67779
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/91 del 12/10/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 23/02/2006 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 9816
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/96 del 21/12/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 01/09/2011 - Registro Particolare 23103 Registro Generale 37466
Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 42412/15979 del 09/08/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 30003 del 22/11/2011

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 30003 Registro Generale 47857
Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 42412/15979 del 09/08/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23103 del 2011



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 CORZANO del CDU e richiesta accesso agli atti
- 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
- 21/01/2023 – ritiro CDU presso il Comune di CORZANO
- 28/01/2023 – visione atti presso il Comune di CORZANO
- 13/02/2023 – 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 che può ritenersi maggiormente appetibile per investimento da parte di acquirenti interessati all'attuazione del piano attuativo per la realizzazione di immobili a destinazione residenziale.

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 forzata 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 uso²¹ (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)

²¹ *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 MCA²² con nr. 3 immobili comparabili + valori attribuito dal comune di Corzano per le aree fabbricabili + valore attribuito dal portale probrixia per il comune di Corzano.

Sistema di Stima²³

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione²⁴

Analisi di regressione²⁵ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario²⁶

Capitalizzazione diretta²⁷

Capitalizzazione finanziaria²⁸

Analisi del flusso di cassa scontato²⁹

Dei costi³⁰

²² 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.

²³ 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.).

²⁴ 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.

²⁵ 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.

²⁶ 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.

²⁷ 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.

²⁸ 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.

²⁹ 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 € **170.644,32** (euro centosettantamilaseicentoquarantaquattro/32). - (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 € **149.480,10** (euro centoquarantasettemilaquattrocentottanta/10). (vedasi analisi estimativa allegato II).

³⁰ 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: 13/02/2023



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. Planimetrie catastali ed elenco subalterni
8. 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. 8 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 54 pagine (27 pagine del rapporto di valutazione più 27 pagine di documenti allegati).

