TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°25/2016

Giudice dell'esecuzione
Dr.ssa Vincenza Agnese

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UN 1

LOTTO 4

Rezzato
Catasto Terreni_foglio 1_part. 3
qualità seminativo _classe 1 _ sup. are 28 ca 90
reddito dominicale euro 23,88_agrario euro 20,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

RELAZIONE

A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Con provvedimento in data 10 giugno 2016, il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta, architetto Milena Veljkovic, con studio in Via Pasubio n.18 _ 25128 Brescia, CF VLJMLN65B6363Z118T, PIVA 02277320988, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1784, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 23 giugno 2016 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico. Successivamente, in data 27 giugno 2016, la sottoscritta ha provveduto a ritirare i documenti presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il signor
n liquidazione, con sede in Via Garibaldi n.50/A,
Botticino (BS) C.F._P.IVA 01058750173. In data 26 luglio 2016 la sottoscritta ha inoltrato la domanda di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Rezzato e in data 8 agosto 2016 ha acquisito il documento richiesto.

Effettuato il sopralluogo in data 5 agosto 2016, in presenza del legale rappresentante pro tempore della società ,

ed eseguito in data 11 agosto 2016 le visure catastali, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e in data 3 ottobre 2016 ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI

CONTESTO

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno agricolo di forma triangolare, non cintato, collocata al nord del centro abitato di Rezzato. Appartiene alla piana detta Val Verde estesa sotto il versante est della zona collinare di alto valore paesistico e naturalistico.

Il terreno risulta prossimo al confine della zona industriale del Comune di Botticino Sera, accanto agli stabilimenti industriali aventi l'attività di trasformazione e di deposito dei blocchi di marmo. Un sistema di alberatura e di arbusti costituisce la barriera divisoria tra la zona agricola e zona industriale. Rispetto alla strada di scorrimento principale della zona industriale, la via Molino, la zona interessata è ben accessibile dai mezzi motorizzati attraverso la via Artigianale e successivamente attraverso una strada sterrata di campagna che costeggia il lato corto (lato nordest)del terreno e conduce ad atri fondi rurali.

Nel Catasto Terreni di Comune di Rezzato è classificato come *Seminativo classe* 1 della superficie catastale complessiva di 2.890 mq. Attualmente non risulta coltivato e urbanizzato ed è classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio di Comune di Rezzato come Zona E4_Aree agricoli pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica.

Sui lati sudest e nordovest terreno confina con i terreni di diverse proprietà, mentre sul lato nordest confina con altro terreno della stessa proprietà. Su due lati risulta delimitato dal sistema di vegetazione che potrebbe definirsi bosco ceduo"giovane".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

Localizzazione

X Provincia Brescia
X Comune Rezzato
☐ Frazione
☐ Località
☐ Quartiere
☐ Via/Piazza
☐ Civico n.

Zona

☐ Urbana

☐ Extraurbana

☐Centrale
☐ Semicentrale
☐ Periferica

X Agricolo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Residenziale

Mappa geografica VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

☐ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico-ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
X Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

X Terreno
☐Fabbricato

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile** Descrizione sintetica
☐ **Dimensione**

X Piccola
☐ Media
☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ Lato acquirente

X Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ Lato venditore

☐ Privato
X Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ **Forma di mercato**

X Concorrenza monopolistica
☐ Concorrenza monopolistica ristretta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

☐ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale

☐ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero
☐ Espansione
X Contrazione
☐ Recessione

☐ **Altro**

DATO IMMOBILIARE

☐ **Identificazione catastale**

☐ Comune Censuario — **X** Rezzato

☐ Tipologia Catasto — **X** Terreni ☐ Fabbricati

☐ Identificativo — ☐ Sezione
X Foglio 1
X Particella 3
☐ Subalterno

Confini — Indicare i confini catastali

☐ Nord part. 313
☐ Sud part. 301,300, 27
☐ Est part. 318
☐ Ovest part. 26

Consistenza

☐ Rilievo — ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco
☐ Desunto graficamente da:
X Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo — 05/08/2016

Criterio di misurazione — **X** Superficie Catastale

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 2.890
Superficie commerciale **mq 2.890**

Caratteristiche qualitative

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di forma triangolare, non cintato, ubicato nella zona al confine con la zona industriale del Comune di Botticino, e posizionato nell'area interna rispetto alla viabilità principale. Nel Catasto Terreni di Comune di Rezzato è classificato come seminativo classe 1 della superficie catastale complessiva di 2.890 mq, Attualmente non coltivato e non urbanizzato, il terreno, sito in Comune di Rezzato, è classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio come Zona E4_Aree agricoli pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

☐ **Inquinamento**	☐ Atmosferico	**X** Assente ☐ Presente
	☐ Acustico	**X** Assente ☐ Presente
	☐ Elettromagnetico	**X** Assente ☐ Presente
	☐ Ambientale	**X** Assente ☐ Presente

☐ **Altro**

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art.567 cpc_ Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 20 febbraio 2016, a firma del dott. Leonardo Cuscito, Notaio in Gambara (BS), e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso Servizi Catastali a Brescia, si evince quanto segue:

Attualmente il bene immobile in esame, oggetto di pignoramento, risulta intestato alla società

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non si rilevano le incongruenze.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e quelle svolte presso gli Uffici Tecnici Comunali, non si rilevano le incongruenze rispetto le disposizioni del Piano di Governo del Territorio vigente risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito.

C_ STATO DI POSSESO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 5 agosto 2016, in presenza del signor
ltivato.

Inquadramento della titolarità

Società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

Titolo di provenienza

Tipo di Atto	Atto di fusione per incorporazione
Notaio	Dott. Francesco Passari
Data Atto	7 agosto 2007
Repertorio	140701
Raccolta	26542
Estremi Trascrizione	nn. 48896/29536 del 6 settembre 2007

☐ Quota di proprietà

X Intera _1/1
☐ Parte

☐ Usufrutto

X No
☐ Si se Si indicare il nominativo

☐ Nuda proprietà

X No
☐ Si se Si indicare il nominativo

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero

☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione

Indicare se 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 06/09/2016

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Condizioni limitanti

☐ Servitù

X Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù
☐ da Titolo
☐ apparenti

☐ Vincoli

☐ No
X Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

_Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PGT vigente) (interessa la parte sud e ovest della particella)
_Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline normato dall'art. 31 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PGT vigente)

☐ Oneri
X No
☐ Si se Si quali

☐ Pesi
X No
☐ Si se Si quali

☐ Gravami
☐ No
X Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, del titolo di provenienza, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dal quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile pignorato, sopra identificato gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 3 luglio 2008 ai n.ri 30.658/7.186 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO con sede in Ghedi (BS), C.F. 00284980174 in forza di atto a rogito dott. Francesco Passari, Notaio in Breno (BS) in data 10 giugno 2008 rep.n 141.676, somma iscritta euro 1.200.000,00, somma capitale euro 600.000,00

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 maggio 2013 ai n.ri 16.835/2.635 a favore della società INNEXT SRL con sede in Milano(MI), C.F. 03997130962, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS), in data 20 marzo 2013, rep.n. 2.306, somma iscritta euro 87.497,65, somma capitale euro 65.042,80

_ Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 16 maggio 2013 ai n.ri 16.859/2.652 a favore della EQUITALIA NORD S.P.A con sede in Milano(MI), C.F. 07244730961, in forza di atto emesso da EQUITALIA NORD S.P.A di Milano (MI), in data 8 maggio 2013 rep.n. 1.070, somma iscritta euro 59.525,54, somma capitale euro 29.762,77

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 15 aprile 2015 ai n.ri 12.309/1.938 a favore della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena(SI), C.F. 00884060526 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS) in data 14 ottobre 2014 rep.n. 7.530, somma iscritta euro 75.000,00, somma capitale euro 68.457,70

Trascrizioni

_ Pignoramento immobiliare, trascritto a Brescia in data 14 gennaio 2016 ai n.ri 1.043/602 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC.COOP con sede in Ghedi(BS) c.f. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 7 gennaio 2016 rep.n. 16.490.

Aggiornato al 3 ottobre 2016

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

REGOLARITÀ URBANISTICA

Documentazione visionata

☐ Indicare la documentazione visionata — Piano di Governo del Territorio

X Fonte documentazione visionata — Uffici Tecnici del Comune di Rezzato
Sportello Telematico Unificato Prometeo SECOVAL

☐ Data verifica urbanistica — 08/08/2016 05/09/2016

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico
X Vigente
☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica
X No
☐ Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

☐ Cessioni diritti edificatori
X No
☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici
☐ Vincoli ambientali
☐ Vincoli paesaggistici

☐ No
X Si se Si quali
_Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PGT vigente) (interessa la parte sud e ovest della particella)
_Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline normato dall'art. 31 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PGT vigente)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è di destinazione d'uso agricolo, e come tale risulta individuata nel Catasto Terreni del Comune di Rezzato, con foglio 1_part. 3_qualità seminativo _classe 1 _ sup. are 28 ca 90_reddito dominicale euro 23,88_agrario euro 20,15.
La destinazione d'uso attuale è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico. L' unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio come Zona E4_Aree agricole pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica, normata dall'art.31 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e interessata dai vincoli sopraesposti.
Nella classificazione della Sensibilità Paesaggistica l'area è classificata come Classe molto elevata _Ambito A2_ Fascia pedecollinare a prevalente caratterizzazione agricola.
Dalla Classificazione Geologica e Sismica la stessa risulta classificata come Classe 4a_Aree di pertinenza del corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica, appartiene alla Zona sismica 2 con la Pericolosità sismica locale Z4d.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

La sottoscritta, arch. Milena Veljkovic iscritta all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rezzato e presso lo Sportello Telematico Unificato Prometeo SECOVAL ed in base a quanto rilevato in loca

DICHIARA

X la CONFORMITÀ di utilizzo attuale dell'immobile rispetto alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio vigente

REGOLARITÀ CATASTALE

Immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Rezzato

Foglio 1	Particella 3	Qualità seminativo	Classe 1
Superficie are 28 ca 90		Reddito Dominicale euro 23,88	Agrario euro 20,15

Elenco documentazione visionata

X Visura storica Catasto Terreni
☐ Visura storica Catasto Fabbricati
☐Scheda catastale
☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
☐ Elenco immobili
X Estratto Mappa
☐ Tipo mappale
☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro

Data verifica catastale 11/08/2016

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta, arch. Milena Veljkovic iscritta all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio_ Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 - R.1.2.1), ovvero Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) Il **valore di mercato** viene definito come:

" 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 essere soggette a costrizioni."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie(edizione 14/12/2015 - Appendice A.1.4.1) Il **valore di vendita forzata** viene così definito:
"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.
Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile."

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione del bene immobile, la sua consistenza catastale, la sua collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.
Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:
_della zona urbanistica e del contesto ambientale in cui è inserito l'immobile nonché della sua vicinanza alla viabilità principale e ai servizi
_della superficie, degli aspetti morfologici e di posizione (pendenze e orientamento) dell'immobile
_degli aspetti tipologici di conduzione ammessi dal vigente strumento urbanistico

Assunzioni limitative
Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

X Attuale contrazione del mercato immobiliare caratterizzato dalla cospicua offerta e dalla flessione della domanda degli immobili simili

Condizioni limitative
Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

X Assenti

Verifica del migliore e più conveniente uso *(HBU_ Highest and Best Use)*
L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.
X Si, in quanto si presuppone che il valore del mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi
☐ No. Se no procedere con la determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione
Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

☐ Metodo del confronto

X MCA con nr. _2 comparabili
☐ Sistema di Stima
☐ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
☐ Sistema di ripartizione
☐ Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
X Altro_ Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino n.1 anno XXI ottobre 2015 – aprile 2016

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Banca dati delle quotazioni immobiliari_ Valori Agricoli Medi
Interrogazione: Anno 2013
Aggiornata con la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

all'anno 2015, valevoli per l'anno 2016 determinati dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta
☐ Capitalizzazione finanziaria
☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca effettuata sul valore unitario medio degli immobili posti in zone analoghe e assimilabili all'immobile in oggetto, confrontandolo anche con le indicazioni ricevute da operatori del settore, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel Listino dei valori degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia, verificando il tutto con i valori rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia aggiornati dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2015 e valevoli per l'anno 2016, pubblicata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario del terreno in oggetto valori provenienti dalle fonti sopraesposte, in particolare i valori provenienti dai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.
Per il presente rapporto di valutazione 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 è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile valore unitario di mercato è stato analizzato e definito comparando i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _
OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia sono i Valori Agricoli Medi (VAM).

I Valori Agricoli Medi (VAM) vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).
I VAM pubblicati dall' Osservatorio del mercato immobiliare relativi alla Provincia di Brescia riportano i valori per l'Annualità 2013. Ai fini dell'aggiornamento degli stessi sono stati consultati i dati riportati nella Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2015 e valevoli per l'anno 2016, pubblicata dalla dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari
Riferimento _Valori Agricoli Medi della Provincia _Annualità 2013
Aggiornati dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2015
Provincia:BRESCIA
Comune: Rezzato
Regione Agraria N°10
Coltura Seminativo
Valore Agricolo €/ha 51.500 (€/mq 5,15)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.1 anno XXI ottobre 2015_aprile 2016.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min - max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

PROBRIXIA
Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**
Listino n.1 anno XXI ottobre 2015 – aprile 2016
Comune: Rezzato (BS)
Tipo aree: Aree agricole

Stima _ PROBRIXIA

Per il terreno seminativo il valore del area varia da min. €/ha 107.000 a max. €/ha 152.000 ovvero da min. €/mq 10,7 a max. €/mq 15,20

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi del valore unitario medio degli immobili assimilabili, tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene immobile pignorato, quantitative e qualitative, la sottoscritta, esperto per la stima, nella individuazione del più probabile valore di mercato, ritiene congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di superficie pari a €/mq 13,00.

CONCLUSIONE

Nella determinazione del più probabile valore in libero mercato, l'immobile, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta viene così valutato:

Superficie	mq 2.890
Valore unitario	€/mq 13,00
Calcolo del valore:	mq 2.890 x €/mq 13,00 = arrotondato € 37.600,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, in via prudenziale è pari a € 37.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori(da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, in riferimento all'immobile in oggetto, si ritiene opportuno ipotizzare, in via prudenziale, una diminuzione del più probabile valore in libero mercato pari a circa 15%.

Calcolo del valore: € 37.600,00 x 0,85 = arrotondato € 32.000,00

Consegue che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) nella stima prudenziale sopraesposta possa essere:

Valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata **€ 32.000,00**

F.to

Data rapporto valutazione: 14/11/2016 Arch. Milena Veljkovic

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Milena Veljkovic, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1784,

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

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

F.to

Data rapporto valutazione: 14/11/2016

Arch. Milena Veljkovic

I_ ALLEGATI

Allegato **A** Certificato Notarile Ventennale UN1- UN5

Allegato **ALL AP1** _ Copia atto di provenienza **UN1**

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Visura storica catastale
5. Estratti strumenti urbanistici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MILENA VELJKOVIC Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 67094