

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 550/2023

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

[Redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted]

Esecutato:

[Redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

Non rappresentato

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni

[Redacted]

Timbro e firma _____

COLLEGIO GEOMETRI n. 3713 BRESCIA



Nomina dell'esperto : 27-03-2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 04-04-2024

Data entro cui presentare il rapporto di valutazione : 17-08-2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 17-09-2024



Identificazione dei lotti



LOTTO : unico

Descrizione sintetica : Trattasi di terreno agricolo

Ubicazione : Comune di Lograto – via Lame

Identificativi catastali : Catasto terreni - Foglio 8 particella 525

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Divisibilità dell'immobile : No



Più probabile valore in libero mercato : € **48.400,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **38.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una lieve situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Sì No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

Sì No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

Sì No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Sì se Sì vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Sì se Sì vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Sì se Sì vedi pagina 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Sì se Sì vedi pagina 13

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Sì se Sì vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Sì se Sì vedi pagina _____



Indice



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	14
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
7.	Analisi estimativa	16
8.	Dichiarazione di rispondenza	17



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 27/03/2024 l'ill.ma Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Liana Zaccara nominava il geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente al terreno oggetto di esecuzione.
- In data 04/04/2024, l'esperto geom. Signoroni Germano depositava digitalmente nel fascicolo dell'esecuzione "Verbale di accettazione incarico di stima" e accettava l'incarico.
- In data 08/04/2024 il valutatore inviava PEC all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, per richiedere la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente al pignoramento.
- In data 09/04/2024 il valutatore riceveva risposta dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia con la quale si escludeva la presenza di contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente al pignoramento.
- In data 12/04/2024 il valutatore chiedeva al comune di Lograto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di perizia.
- In data 17/04/2024 il valutatore, si recava presso il terreno sito in Lograto – ed alla presenza del custode giudiziario Avv. Alessandro Marchesi e dall'esecutato [REDACTED] svolgeva un sopralluogo per prendere atto dello stato di fatto del terreno in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico.
- In data 18/04/2024 il valutatore, riceveva il Certificato di Destinazione urbanistica dall'ufficio Tecnico del comune di Lograto con la quale si evinceva l'azzonamento "ZONA E3 – Agricola di salvaguardia" agricolo del terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare

- Nel periodo compreso tra il 13/04/2024 e il 23/04/2024, il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dal Fascicolo telematico del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia e Chiari;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia : Brescia

Comune : Lograto

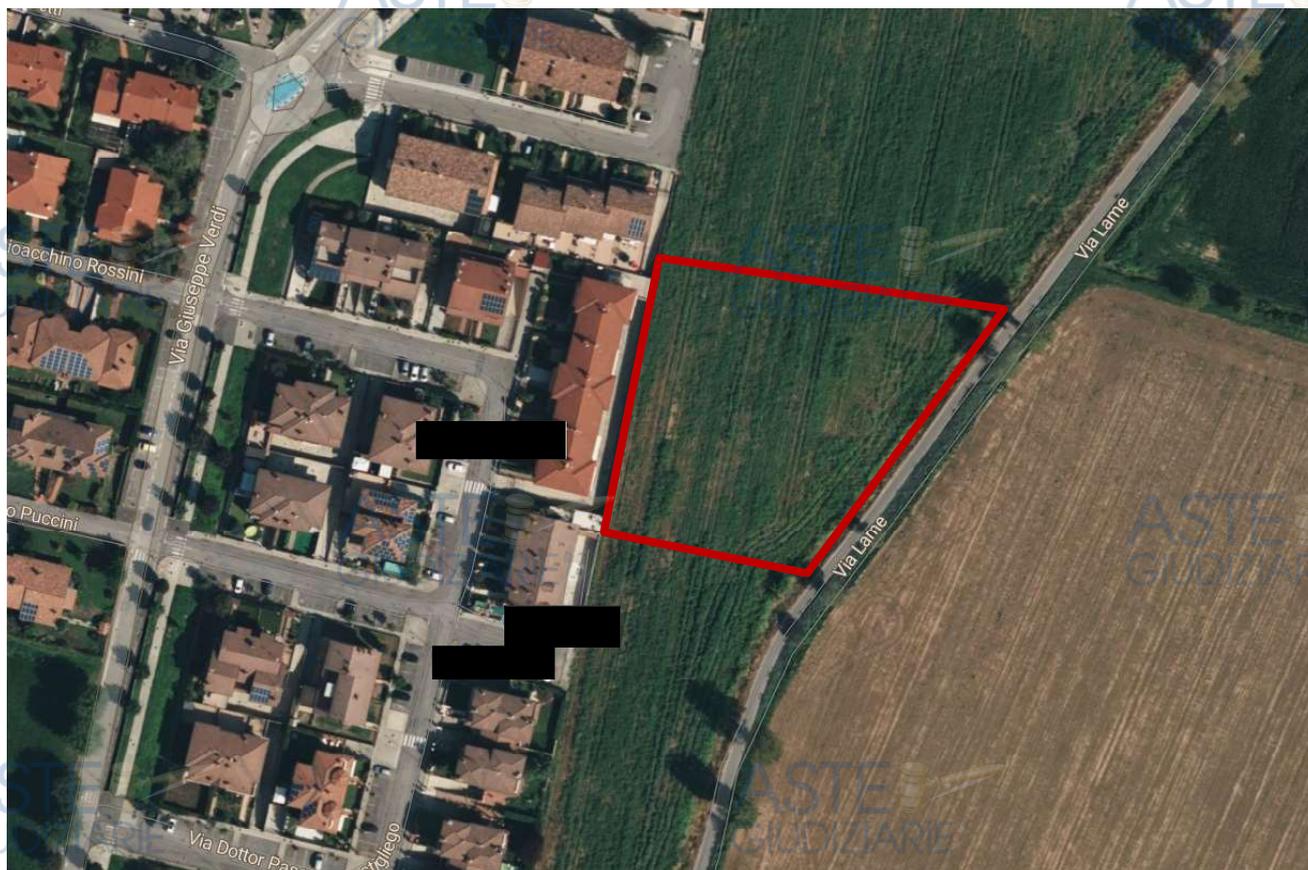
Via/Piazza : via Lame

Civico n. : snc

Zona

Zona E3 - Agricola di Salvaguardia

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente



- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Vendita giudiziaria



Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio





- Monopolio
- Monopolio bilaterale



Fase del mercato immobiliare



- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



Altro



3. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

La porzione di terreno si trova in via Lame, in zona agricola del comune di Lograto e a ridosso del perimetro edificato.

Quanto specificatamente al terreno oggetto dell'esecuzione, riscontro quanto segue:

- a) trattasi di un unico appezzamento a destinazione agricola (come da C.D.U.) allegato di 5.440 m² identificato al catasto terreni al Fg.8 Particella 525 ed avente una forma trapezoidale abbastanza regolare
- b) il terreno è pianeggiante
- c) Il terreno è posto a ridosso del perimetro edificato del comune di Lograto
- d) il terreno non è attualmente coltivato (a tal proposito vedi dichiarazione del proprietario allegata alla presente perizia)
- e) non vi sono elettrodotti o altri impianti aerei passanti sul terreno
- f) tutto il lato est del terreno è lambito dal corso d'acqua "vaso Baioncello" facente parte del "RIM - Reticolo Idrico Minore" con fascia di rispetto di 10 m
- g) il terreno **non ha accesso diretto dalla pubblica via** in quanto in lato est tra il terreno di proprietà e la pubblica via Lame è presente un corso d'acqua identificato dal *D.G.R. 1615 del 18-12-2023 allegato "C" reticolo consorzi* come "Vaso Baioncello" mentre a nord e sud confina per tutta la lunghezza con terreni agricoli di altra proprietà e ad ovest confina con recinzioni di fabbricati residenziali di altra proprietà. Pertanto il terreno non è accessibile da nessuno dei lati dello stesso. Per ottenere l'accesso, sarà quindi necessario realizzare un tombotto/ponticello sul corso d'acqua per una larghezza di circa 5 m. Tale accesso andrà richiesto al Consorzio di Bonifica Oglio Mella. Sentito telefonicamente il Consorzio, lo stesso mi conferma che è fattibile la realizzazione e i gli oneri amministrativi da versare allo stesso Consorzio sono i seguenti: 200,00 euro una tantum per diritti di segreteria e canone annuo di 80 euro.
- h) Sebbene ininfluente sulla stima del terreno, si specifica che il terreno è pervenuto all'esecutato come terreno edificabile (vedi atto di compravendita Notaio Andrea Milesi del 04/08/2021 rep.3450) ma con la vigente variante del P.G.T. del comune di Lograto del 2023, tale area ha subito una variazione di azzonamento da aerea edificabile a aerea agricola senza peraltro che la proprietà ne abbia fatto espressa richiesta o si sia espressamente opposta con ricorsi al TAR (vedi dichiarazione del proprietario allegata al presente rapporto di valutazione).
- i) Come ben evidenziato nell'estratto del P.G.T. vigente, si allega stralcio delle N.T.A. Piano delle regole riferito alle zone agricole E3 con gli interventi edilizi ammessi.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Lograto – Codice Catastale E654
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 8 :
- Particella 525

Confini

Indicare i confini catastali:
In un unico corpo :
 Nord: Fg. 8 Part. 490
 Est: pubblica via Lame
 Sud: Fg. 8 Part. 526
 Ovest: Fg. 8 Part. 298-293-396

Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 17/04/2024

Criterio di misurazione:

Vista la modesta entità della superficie e del valore dell'area, il sottoscritto non ha ritenuto necessario effettuare un rilievo topografico per verificare esattamente la superficie del terreno agricolo.

Pertanto si è deciso di tenere valida la superficie catastale rinvenuta in visura catastale e qui sotto riportata:

- Foglio 8 Particella 525

m² 5.440

Totale superficie area oggetto di stima

m² 5.440



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Premesso che sull'area non sono presenti fabbricati, mi sono limitato alla richiesta, presso l'ufficio tecnico del Comune di Lograto, dell'opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica.

Come si evince dal C.D.U. allegato l'area in oggetto e' azionata nel Piano delle Regole come segue:

- Parte ZONA E3 – Agricola di salvaguardia
- Parte Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (RIM-10m)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lograto ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica del terreno e la conformità della stessa alle previsioni di piano

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica del terreno e la conformità della stessa alle previsioni di piano titoli abilitativi edilizi citati.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

Foglio 8 Particella 525 – Seminativo Irriguo di classe 1di 5.440 m2 – R.D. 43,55 - R.A. 59,00

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Estratto mappa

Data verifica catastale :
06/04/2024

Note:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di 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 alla stato attuale dell'immobile

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

Note

La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, ad eccezione di quanto segue:

Impossibilità dell'accesso:

come meglio anticipato nella descrizione del bene, l'area in oggetto, una volta aggiudicata non avrà possibilità di accesso, in quanto è un fondo intercluso.

Sarà possibile creare un nuovo accesso dalla pubblica via Lame tramite la realizzazione di un tombotto/ponticello sul corso d'acqua facente parte del RIM e di competenza del Consorzio di Bonifica Oglio Mella;

Il corso d'acqua è identificato come "Vaso Baioncello" e individuato dall'allegato "C" reticolo consorzi n.23 - D.G.R. 1615 del 18/12/2023 pagina 126

Sentito telefonicamente, il Consorzio mi comunica i seguenti costi amministrativi per la realizzazione del nuovo accesso:

- 200,00 euro per diritti di segreteria
- 80,00 euro/annui per canone annuale nuovo accesso

Per quanto attiene la realizzazione si ipotizza un costo di circa 5.000,00 euro, pertanto ai fini della presente, considerando gli oneri amministrativi e i costi di realizzazione del nuovo ingresso, si ipotizza un costo complessivo di 6.000,00 euro da detrarre al valore finale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, all'esecutato [redacted] per la quota di 1/1 e sugli stessi gravano le seguenti formalità:

a) Iscrizione NR. 5565/34050 del 27/07/2017

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

a favore: [redacted]

a carico: [redacted]

Somma Capitale: [redacted]

Somma Iscritta : [redacted]

Beni immobili in comune di Lograto gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili :

Catasto Terreni :

- **Fg. 8 Particella 525**

b) Trascrizione NR. 38794/55899 del 15/12/2023

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

a favore: [redacted]

a carico: [redacted]

Somma Capitale: [redacted]

Somma Iscritta : [redacted]

Beni immobili in comune di Lograto gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili :

Catasto Terreni :

- **Fg. 8 Particella 525**

Note:

Nessuna

2. Analisi estimativa

Innanzitutto va premesso che l'area in oggetto, attualmente azionata dal P.g.t. come "Zona E3 – Agricola di Salvaguardi", nonostante sia confinante con l'edificato del comune di Lograto, ha una suscettibilità edificatoria futura pressoché nulla alla luce dei disposti della legge regionale 31/2014 che ha di fatto azzerato le trasformazioni delle aree agricole in edificabili.

Quindi per quanto sopra premesso, ho ritenuto di valutare l'area esclusivamente come agricola. Dopo un'indagine effettuata, sia nei dintorni dell'area, sia da informazioni ricevute da operatori agricoli della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per terreni delle stesse pezzature di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa di 10,00 €/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 del terreno in capo all'esecutato:

LOTTO UNICO	
SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	5.440,00 mq
PREZZO AL MQ.	10,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	54.400,00 €
DEDUZIONE PER REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO (VEDI PAGINA 14)	- 6.000 €
VALORE DI MERCATO NETTO INTERA PROPRIETA'	48.400,00 €

Calcolo del più probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nella presente stima va tenuto conto dei limiti di una vendita forzata, tra cui l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 20%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato è di :

(€ 48.400,00 - 20%) = € 38.720,00 approssimato a € 38.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 IN CAPO ALL'ESECUTATO = € 38.000,00

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

ASTE GIUDIZIARIE® DICHIARA

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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 e collocato 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 24/04/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®