

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n°382/2014 in estensione alla

Procedura esecutiva immobiliare n°678/2013

LOTTO NR. 1/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato

Dott. Gianni Sabbadini

Creditore procedente

La Banca Valsabbina s.c.p.a.

CF 00283510170 PIVA 00549950988

Via Molino 4

25078 Vestone (BS)

Rappresentato da

Studio Avv. Mario Vanzo

Via Savoldo n° 3

già via Solferino 20/C 8° p

25122 Brescia

Piazza Giacomo Matteotti, 12,

25015 Desenzano del Garda, Brescia

tel 030 999 14 45

fax 030 9991390

e-mail vanzomario@vanzo-bs.191.it

PEC mario.vanzo@prescia.pecavvocati.it

Esecutato



Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic

Via Pasubio 18 25128 Brescia

CF. TSCSVN64P29Z118M

PIVA 02277320988

tel/fax 030 306806

Email stevan.tesic@libero.it

Email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748

Date

Nomina dell'esperto

22/09/2014

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

15/10/2014

Data della consegna del Rapporto di valutazione

19/01/2015

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

04/03/2015



PREMESSA

Con provvedimento in data 22 settembre 2014, il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic, con studio in Via Pasubio n.18 - 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 15 ottobre 2014 avanti al G.O.T dr.ssa Liana Zaccara è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto incaricato i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis: (contenuti della relazione di stima e compiti dell'esperto):

- *L'esperto provvede alla relazione di stima dalla quale devono risultare:
- 1_ l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 2_ una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti ai fini delle vendite
 - 3_ lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 4_ l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 5_ l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6_ la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della Dichiarazione di Agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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

L'esperto, terminata la relazione, deposita in cancelleria perizia in originale più due copie e unitamente alla nota spese ed onorari, invia ulteriore copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti."



RELAZIONE IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR.1 DI 4

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, ubicato su un declivio montano scosceso non facilmente raggiungibile. L'accesso alla zona interessata per il primo tratto a partire dalla Chiesa Cristo dei Monti avviene mediante un vialetto asfaltato di uso pubblico di moderata pendenza, mentre il tratto successivo di maggiore pendenza, finito in battuto di cemento risulta si presenta accessibile mediante un cancello carraio. L'ultimo tratto di accesso all'area interessata risulta essere un sentiero pedonale montano. Il terreno si sviluppa sul versante naturale del monte coinvolgendo il pendio nord-ovest ed è classificato catastalmente come Incolto Produttivo di classe 1 con presenza del bosco di tipo ceduo con piante di alto e medio fusto.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Lumezzane_ BS

Identificativi catastali

Nel Catasto Terreni di Comune di Lumezzane l'unità immobiliare è censita come segue:
Catasto Terreni cat. NCT_Foglio 37_Particella 88
Qualità: incolto produttivo_ Classe 1_ Superficie 5930 m
Reddito dominicale 3,68 €_ Reddito agrario 1,23€

Quota di proprietà

Intera proprietà _1/1

Diritto di proprietà

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato
€ 5.900,00 € (cinquemilanovecentoeuro)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta)
€ 4.720,00 (quattromilasettecentoventieuro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria terreni come Incolto Produttivo di classe 1. Considerando le caratteristiche complessive dell'immobile di qualità media, ma contemporaneamente anche la sua ubicazione nella zona collinare di Lumezzane, che sono di valore contestuale e paesistico alto la sua commerciabilità si stima comunque essere medio alta.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina 13
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina 18
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina 19

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☐ Si	se Si vedi pagina 10
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina 10
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 10

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 10
-----------------------	-----------------------------	--	----------------------



Indice

1	Fasi accertamenti e date delle indagini	5
2	Inquadramento dell'immobile	5
3	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4	Audit documentale e Due Dilligence	8
4.1	Legittimità edilizia - Urbanistica	8
4.2	Rispondenza Catastale	9
4.3	Verifica della titolarità	9
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	10
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	10
7	Analisi estimativa	11
8	Riepilogo dei valori di stima	14
9	Dichiarazione di rispondenza	15
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1_FASI _ ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, io sottoscritto, in data 20 ottobre 2014 ho provveduto a ritirare i documenti di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e ho dato inizio alle operazioni peritali. Effettuato il sopralluogo preliminare del terreno individuando la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia del fabbricato e stato di conservazione, ho regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno il Sig. [REDACTED]. Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Lumezzane in date 30.10.2014, e 04.11.2014, ed effettuato in data 18.11.2014 il sopralluogo della proprietà in assenza dei proprietari, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili e assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, ho composto il Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue:



2_INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia
- ☐ Comune
- ☐ Frazione
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- ☐ Via/Piazza
- ☐ Civico n.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Provincia di Brescia
Lumezzane
Le Colomбере

Zona

- ☐ Urbana
- ☐ Extra urbana

- ☐ Centrale
- ☐ Semicentrale
- ☒ Periferica
- ☒ Agricola
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Residenziale

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

☐ Tipologia immobiliare

- ☒ Agricolo
- ☒ Terreno
- ☐ Fabbricato

☐ Dimensione

- ☒ Media



- ☐ **Caratteri domanda e offerta**
- ☐ Lato acquirente
☒ Privato
☐ Società
- ☐ Lato venditore
☒ Privato
- ☐ **Fase del mercato immobiliare**
- ☐ Recupero
☐ Espansione
☒ Contrazione



Fase del mercato immobiliare

Nel periodo di riferimento viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario, favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente. La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Identificazione catastale

- ☐ Comune Censuario **Lumezzane**
- ☐ Tipologia Catasto
☒ Terreni
☐ Fabbricati
- ☐ Identificativo
☐ Foglio 37
☐ Particella 88
- Confini**
 Indicare i confini catastali
 Particelle 106_75_95_118

Consistenza

- ☐ Rilievo
☐ Interno ed esterno
☐ Solo esterno
☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☐ Data del sopralluogo 05.01. 2015

Criterio di misurazione Calcolo superficie di proprietà

- ☐ SEI - Superficie Esterna Lorda

Dalla documentazione in possesso, e dalle verifiche eseguite in loco, l'unità immobiliare descritta risulta avere la seguente superficie

Superficie area	mq	ca 5.930,00
Superficie commerciale	mq	ca 5.930,00

Caratteristiche qualitative

(Indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)



2 DESCRIZIONE DEL BENE

CONTESTO _ INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, ubicato nell'area collinare collocata al sud est del centro abitato di Lumezzane su un declivio montano scosceso non facilmente raggiungibile. L'accesso alla zona interessata nella località nominata Le Colombero è raggiungibile a partire dalla Chiesa Cristo dei Monti attraverso la zona chiamata il Passo del Cavallo. Il terreno si sviluppa sul versante naturale del monte coinvolgendo il pendio nord-ovest ed è classificato catastalmente come Incolto Produttivo di classe 1 con presenza del bosco di tipo ceduo con piante di alto e medio fusto.

Azzonamento

Il PGT vigente del Comune di Lumezzane, tavola n° 2.1 Piano delle Regole -Azzonamento e NTA Art. 23 Piano delle Regole classificano l'area interessata in Zona "E2" "Aree boschive e di tutela del paesaggio montano".

" Il Piano delle Regole classifica nella zona "E2" boschiva le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.

In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro silvo pastorali con esclusione della residenza, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- attrezzature ed infrastrutture agricole: Sc 0,05 mq/mq con un massimo di mq 300 di Slp per azienda;*
- H 5,00 mt.*

La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto; i contenuti del piano di sviluppo aziendale sono quelli specificati per la zona "E1". Non sono ammesse le serre."

Sensibilità del Paesaggio

Il PGT vigente del Comune di Lumezzane tavola n° 3 Piano delle Regole - Carta delle sensibilità del paesaggio, classifica l'area interessata nella Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Limitazioni d'uso e vincoli amministrativi

Il PGT vigente del Comune di Lumezzane, l'elaborato tavola n° 4.1.1 Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi rappresenta l'area interessata collocata nella Zona *Territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*. Inoltre la zona è posta prossimamente e marginalmente coinvolta dalla Fascia di rispetto di mt.20 come previsto dal PTCP derivante dal tracciato alla SP 79. L'area in oggetto risulta inclusa nella Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923, e inoltre come nel Limite zone oltre 800 m sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica degli ambienti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del PTPR

TERRENO

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, ubicato su un declivio montano scosceso non facilmente raggiungibile. L'accesso alla zona interessata per il primo tratto a partire dalla Chiesa Cristo dei Monti avviene mediante un vialetto asfaltato di uso pubblico di moderata pendenza, mentre il tratto successivo di maggiore pendenza, finito in battuto di cemento, si presenta accessibile tramite un cancello carrai di uso esclusivo. L'ultimo tratto di accesso all'area interessata risulta essere un sentiero pedonale montano. Il terreno si sviluppa sul versante naturale del monte coinvolgendo il pendio nord-ovest ed è classificato catastalmente come Incolto Produttivo di classe 1 con presenza del bosco di tipo ceduo con piante di alto e medio fusto.



4_AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE

4.1_LEGITTIMITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Sul bene pignorato non esistono costruiti I fabbricati.

Titoli autorizzativi esaminati

▫ Fonte documentazione visionata

☒ Assenti

Ufficio Tecnico Comune di Brescia

▫ Data verifica urbanistica

30.10.2014 _ 04.11.2014 e 26.11.2014

Situazione urbanistica

▫ Strumento urbanistico

☒ Vigente

Limitazioni urbanistiche e amministrative

▫ Vincoli amministrativi

▫ No

☒ Si se Si quali

La zona è marginalmente coinvolta nella Fascia di rispetto di mt.20 come previsto dal PTCP derivante dal tracciato alla SP 79.

▫ Vincoli ambientali

▫ No

☒ Si se Si quali

Area inclusa nella Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923

▫ Vincoli paesaggistici

▫ No

☒ Si se Si quali

Area inclusa nella Zona "E2" Aree boschive e di tutela del paesaggio montano, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04

Area inclusa nel Limite zone oltre 800 m sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica degli ambienti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del PTPR

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'iter di esame documentale comprende la raccolta dei titoli autorizzativi edilizi nonché gli atti di provenienza dell'immobile in oggetto Lotto 1/4

Catasto Terreni di Comune di Lumezzane come segue

NCT Foglio 37 Particella 88

Qualità: Incolto produttivo Classe 1 Superficie 5930 mq

Reddito dominicale 3,68 €_ Reddito agrario 1,23 €

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Stevan Tesic , iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia nr. 1748 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato all'infuori dei vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Documentazione visionata

- ☒ Direttamente presso Agenzia delle Entrate
_ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
☒ Ufficio Patrimonio Comune di Lumezzane

Elenco documentazione visionata

- ☐ Visura storica Catasto Terreni
☒ Visura storica Catasto Fabbricati
☐ Scheda catastale
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☐ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Tipo Mappale
☐ Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

22/10/2014, 27/11/2014 e 09.01.2015

L'immobile risulta individuato nel Catasto Terreni di Comune di Lumezzane come segue
Catasto Terreni NCT Foglio 37 Particella 88
Qualità: Incolto produttivo Classe 1 Superficie 5930 mq
Reddito dominicale 3,68 € _ Reddito agrario 1,23 €

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Stevan Tesic, Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia nr. 1748 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:

Note

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

- | | |
|--|---|
| ☐ Tipo di atto | Atto di Compravendita |
| ☐ Notaio | Notaio Vittoria Piardi |
| ☐ Data atto | 19.07.1985. |
| ☐ Repertorio | 4134 |
| ☐ Raccolta | 524 |
| ☐ Estremi registrazione | Gardone Val Trompia 29.07.1985 al n.837 vol 7 |
| ☐ Estremi trascrizione | Brescia 07.08.1985. nn 16024/11551 |

- | | |
|---|----------------------|
| ☐ Quota di proprietà | Intera proprietà 1/1 |
|---|----------------------|

- | | |
|------------------------------------|--|
| ☐ Usufrutto | ☒ No |
|------------------------------------|--|

- | | |
|---|--|
| ☐ Nuda proprietà | ☒ No |
|---|--|

Storia ventennale dell'immobile

I dati successivamente riportati sono provenienti dal Certificato Notarile Ventennale attestante le Risultanze delle visure Catastali e dei Registri Immobiliari (Art. 567 secondo comma C.P.C.) a firma del del Notaio Luigi Zampaglione. Il Certificato Notarile è aggiornato al 09.09.2014.e la successiva verifica è stata effettuata in data 27.11.2014 e 09.01.2015, presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in forza all'atto di COMPRAVENDITA in data 19.07.1985, nn. 4134/524 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia il 29.07.1985, al n.837 vol.7 e trascritto a Brescia il 07.08.1985, al nn. 160241/11551 mediante quale il signor [REDACTED]

[REDACTED] a Brescia che acquistava la piena proprietà del terreno in comune di Lumezzane censito al Catasto Terreni NCT Fg. 37 Part. 88 di mq 5930 nel quale veniva dichiarato che trattasi di terreno montano scosceso e roccioso, raggiungibile solo con viottolo pedonale.

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|--|
| ☐ Servitù | ☐ Non sono presenti servitù |
| ☐ Vincoli | ☐ No |
| ☐ Oneri | ☐ No |
| ☐ Pesi | ☐ No |
| ☐ Gravami | ☒ Sì |

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo, risulta occupato dal proprietario e non esistono contratti di fitto registrati in data antecedente il pignoramento.

5. FORMALITA' VINCOLI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico - artistico.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE _ Spese Condominiali

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

6. FORMALITA' VINCOLI ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

I dati riportati sono provenienti dal Certificato Notarile Ventennale attestante le Risultanze delle visure Catastali e dei Registri Immobiliari (Art. 567 secondo comma C.P.C.) a firma del del Notaio Luigi Zampaglione, (allegato 2). Il Certificato Notarile è aggiornato al 09.09.2014.e la successiva verifica è stata effettuata in data 27.11.2014 e 09.01.2015, presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizio di Pubblicità Immobiliare

Unità Immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità:

Ipoteca Giudiziale

per quota 1/1 di piena proprietà

Iscritta in data 16.10.2012 al nn.35766/6142, decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10.10.2012, a favore di INTESA SANPAOLO Spa, sede Torino, contr [REDACTED] € 171.514,95, Somma iscritta € 253.394,65.(allegato 2)

Pignoramento immobiliare

per quota 1/1 di piena proprietà

Trascritto in data 07.04.2014, ai nn 11138/7589 - autorizzato in data 05.02.2014, dal Tribunale di Brescia, notificato il 17.03.2014, rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013, ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, sede Vestone contro [REDACTED]

7. ANALISI ESTIMATIVA

NOTA INTRODUTTIVA

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."

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Il procedimento valutativo è diretto o sintetico-comparativo e elementi significativi sono quindi la particolarità del bene oggetto di stima e l'altresì particolare ubicazione del medesimo nonché la sua appartenenza ad una zona di valore paesistico e ambientale. Ciò premesso, si ritiene di poter procedere alla determinazione di un possibile valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altre aree similari, anche oggetto di compravendita recente nelle zone stesse o analoghe, studiate e quotate dagli osservatori immobiliari e altre fonti di riferimento. In questo caso le caratteristiche superficiali e di posizione esauriscono in massima parte la formazione del prezzo.

Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo 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:

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. È stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Interrogazione: Anno 2013

Provincia: BRESCIA

Comune: LUMEZZANE

Regione Agraria n 7_ Montagna della Media Valtrompia

Destinazione: Agraria

Pascolo

11.000 €/HA

Incolto Produttivo

5.500 €/HA

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.2/2014 anno XVIII – aprile – ottobre 2014. 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. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. *ubicazione e caratteristiche*
2. *descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia,
Listino n.2/2014 anno XVIII – aprile-ottobre 2014
Comune: LUMEZZANE (BS)
Regione Agraria_ Montagna della Media Valtrompia

Prato dal minimo 27.000 €/HA al massimo 40.000 €/HA
Bosco dal minimo 10.000 €/HA al massimo 15.000 €/HA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE _ Il valore di vendita forzata

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Riferito quanto all'immobile in oggetto, si ritiene ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il **20%**.

N.B.

La valutazione qui esposta viene fatta considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della stima in oggetto.

Le superfici e le quantità utilizzate per la stima e valutazioni sono state desunte dalla documentazione ispezionata dal sottoscritto, o da stesso reperita e controllata con modalità a campione e rilievo.

Assunzioni limitative

Caratteristiche dell'immobile_ eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

L'accesso all'immobile attraverso la strada e il sentiero montano è relativamente difficoltoso e riduttivo per motivi della loro larghezza e pendenza.

_ L'immobile non dispone di parcheggi nelle vicinanze .

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

Considerando il concetto del HBU secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie più conveniente e miglior uso è definito nel modo seguente:

"L'uso più probabile, fisicamente possibile, appropriatamente giustificato, legalmente ammissibile e finanziariamente sostenibile, tale da indurre la previsione del più elevato valore dell'immobile oggetto della valutazione".

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- X Sistema di ripartizione
- X Altro

FONTI INDIRETTE ACCREDITATE

Probrixia

Azienda speciale della Camera di Commercio
Borsa Immobiliare di Brescia
Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia,
Listino n.2/2014 anno XVIII – aprile-ottobre 2014

Agenzia Entrate OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari
Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni Immobiliari _ Interrogazione Anno 2013



8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA LOTTO 1/4

Per quanto concerne il bene immobile identificato nel Catasto Fabbricati di Comune di Lumezzane come segue:

Catasto Terreni incolt prod Cl.1 Ha 0.59.30. R.D.E. 3,68 R.A.E. 1,23

Foglio 37 Particella 88

Natura T-Tereno Consistenza 59 are 30 centiare mq 5.390

Terreno montano scosceso e roccioso raggiungibile con viottolo pedonale disagiata

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione del bene immobile, la sua ubicazione, la sua consistenza catastale, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

— della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche

— delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione e della sua posizione

Si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio dei beni similari posti in zona attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Camera di Commercio della Provincia di Brescia e Agenzia del Territorio di Brescia. OMI Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene pignorato, io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione di seguente valore prudenziale unitario:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in

€ 1,00/mq

(uneuro)

L'unità immobiliare oggetto di presente perizia, viene così valutata:

Destinazione

Superficie

Area Agricola

mq ca 5.930,00

TOTALE

mq ca 5.930,00 x €/mq 1,00 = **5.930,00 €**

Considerata la superficie commerciale complessiva, come sopra calcolata, ne consegue che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile in oggetto nella stima prudenziale possa essere:

5.900,00 €

(cinquemilanovecentoeuro)

Con riferimento alla **vendita forzata** dell'immobile in oggetto, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing si ritiene possibile ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%. Consegue che il più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) possa essere:

(€5.900,00 x 0.80) € = 4.720,00 €

€ 4.720,00

(quattromilasettecentoventieuro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale _____ Stevan Tesic,
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia nr. 1748



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.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 19/01/2015

Nota

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Elaborati fotografici
2. Relazione Ipotecaria ventennale
3. Copia atti di provenienza
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Planimetria catastale
6. Estratto rilievo aerofotogrammetrico
7. Misura catastali per immobile
8. Misura catastale storica per immobile
9. Ispezioni ipotecarie



Architetto Stevan Tesic via Pasubio 18 Brescia t 030 306 806 stevan.tesic@libero.it

15

