

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

Procedura fallimentare n. 69/2017

Giudice delegato: **PRESIDENTE STEFANO ROSA**

Anagrafica

ESECUTATI:

Esperto incaricato

ING. MATTEO FINAMANTI

Indirizzo Via Brusati, 11 – Travagliato (BS)

CF FNMMTT77H06B157M

P.IVA 02971910985

Tel 3477020390

Fax 030/5232044

Mail matteo.finamanti@gmail.com

PEC matteo.finamanti@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n.A 4952



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	27/04/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/05/2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	19/01/2018

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica Porzione di area edificabile posta in una zona periferica collocata in lato NORD-EST del territorio di Manerbio, a ridosso di un'ampia zona industriale-artigianale esistente, attualmente NON urbanizzata ed utilizzata per la coltivazione di prodotti agricoli (foraggio).

Si precisa che tale area, unitamente ad ulteriori di altra proprietà, risulta inserita (vedi CDU allegato) nell'Ambito di trasformazione n° 4.

“L'ambito di trasformazione, in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali a tal funzione vocati. Il piano prevede altresì l'insediamento, lungo il fronte strada, di esercizi commerciali (di carattere non alimentare) di 2.500,00 mq di superficie”.

Ubicazione Manerbio (BS)

Identificativi catastali PORZIONE DI AREA EDIFICABILE
Foglio 13- particella 13

Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 R.A. Euro 99,88 R.D. € 98,48

Quota di proprietà

Quota 50 %

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Porzione di “Area edificabile **211.500,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Complessivo **169.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Porzione di area edificabile posta in una zona periferica collocata a EST del territorio di Manerbio, a ridosso di un'ampia zona industriale-artigianale esistente.

Si precisa che tale area, unitamente ad ulteriori di altra proprietà, risulta inserita (vedi CDU allegato) nell'Ambito di trasformazione n° 4.

“L'ambito di trasformazione, in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali a tal funzione vocati. Il piano prevede altresì l'insediamento, lungo il fronte strada, di esercizi commerciali (di carattere non alimentare) di 2.500,00 mq di superficie”.

Manerbio è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. È situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Il territorio circostante prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo. Il territorio è attraversato dal fiume Mella.

Nel circondario manerbiese non mancano inoltre molte cascine tipiche della Pianura Padana, case coloniche, antiche edicole sacre e scorci di campagna, intervallati da boschetti, condotti per l'irrigazione, strade vicinali e piccole chiesette.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di aree edificabili simili; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità SCARSA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione PERIFERICA dell'area, posta nelle vicinanze di porzioni di territorio prettamente a destinazione artigianale-industriale;

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- ristretto numero di possibili acquirenti essendo la stessa inserita in un ampio ambito di trasformazione dove la maggiorparte dell'area inserita risulta di altra proprietà;

- quota di proprietà (50/100) della stessa;

- buon numero di immobili artigianali-industriali edificati liberi e sul mercato;

Audit documentale e Due Diligence

- 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 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 _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 29
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 29

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame fino alla data del 08/09/2017:

- Acquisto di 1/2 della proprietà del terreno oggetto della presente mediante atto Notaio Giancarlo Camardella Rep. 17037/5252 del 26.06.2008, trascritto il 08.07.2008 ai n.ri 31337/19014.

▪ INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4.	Audit documentale e Due Diligence	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale.....	21
4.3	Verifica della titolarità	23
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	25
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	26
3.	Analisi estimativa.....	27
1.	Riepilogo dei valori di stima.....	30
	Spese condominiali.....	31
2.	Dichiarazione di rispondenza	32
3.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	33
4.	Bibliografia	34

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 04/12/2017 è stato richiesto al Notaio Dr. Giancarlo Camardella copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare;
- In data 05/12/2017 è stata ritirata la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare dal Notaio Dr. Giancarlo Camardella;
- In data 14/12/2017 è stato richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico e all'ufficio urbanistica del Comune di Manerbio;
- In data 14/12/2017 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 19/12/2017 si è presa visione della documentazione presente d'interesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio;
- In data 19/12/2017 è stato effettuato il sopralluogo del sottoscritto perito presso l'immobile oggetto di valutazione.
- In data 11/01/2018 sono stati richiesti presso la sede dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazioni aventi ad oggetto l'immobile oggetto di perizia. Non risulta presente alcun contratto relativo all'immobile in oggetto.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | MANERBIO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Strada per Porzano |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | |

Zona

- | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra Urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Industriale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

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

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- ufficio
- magazzino-cantina

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : NON PRESENTE
- Solai : NON PRESENTE
- Copertura : NON PRESENTE
- Murature perimetrali : NON PRESENTE
- Coibentazioni/isolamenti : NON PRESENTE
- Divisori tra unità : NON PRESENTE
- Infissi interni : NON PRESENTE
- Infissi esterni : NON PRESENTE
- Pavimenti e rivestimenti : NON PRESENTE
- Impianto di riscaldamento : NON PRESENTE
- Impianto sanitario : NON PRESENTE
- Impianto gas : NON PRESENTE
- Impianto elettrico : NON PRESENTE
- Impianto climatizzazione : NON PRESENTE
- Altri impianti : _____
- Allaccio fognatura : non rilevabile
- Fonti rinnovabili : non rilevabili
- Finiture esterne : intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani :
- Altro :

Dimensione

- Piccola
- Media**
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società**
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società**
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica**
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente**
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione**

Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Porzione di area edificabile posta in una zona periferica collocata in lato NORD- EST del territorio di Manerbio, a ridosso di un'ampia zona industriale-artigianale esistente, attualmente NON urbanizzata ed utilizzata per la coltivazione di prodotti agricoli (foraggio).

Si precisa che tale area, unitamente ad ulteriori di altra proprietà, risulta inserita (vedi CDU allegato) nell'Ambito di trasformazione n° 4.

“L'ambito di trasformazione, in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali a tal funzione vocati. Il piano prevede altresì l'insediamento, lungo il fronte strada, di esercizi commerciali (di carattere non alimentare) di 2.500,00 mq di superficie”.

Identificazione catastale

- | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Manerbio |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni |
| | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 13 |
| | <input type="checkbox"/> Mappale 13 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterni |

Confini

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 19/12/2017 |

Criterio di misurazione

- | |
|--------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale **m2 9.080,00**

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,____	___ %



Superficie commerciale AREA EDIFICABILE

m2 9.080,00

Caratteristiche qualitative :

AREA EDIFICABILE FACENTE PARTE DELL'”AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4”.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

TERRA

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore

N. servizi

NON PRESENTE

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 10 anni)

Non è stato possibile accedere ai locali

Impianti in dotazione:

- | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Se presente indicare la tipologia
<input type="checkbox"/> Centralizzato
<input type="checkbox"/> Autonomo
Alimentazione
<input type="checkbox"/> Metano
<input type="checkbox"/> Gas propano liquido
<input type="checkbox"/> Olio combustibile
<input type="checkbox"/> Elettrico
<input type="checkbox"/> Pompa di calore
<input type="checkbox"/> Biocombustibili
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento
Elementi radianti
<input type="checkbox"/> Radiatori
<input type="checkbox"/> Pavimento
<input type="checkbox"/> Aria | Vetustà: |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Se presente indicare se:
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale | Vetustà: |
| <input type="checkbox"/> Produzione acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ESTERNO | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B |

- C
- D
- E
- F
- G

- | | |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

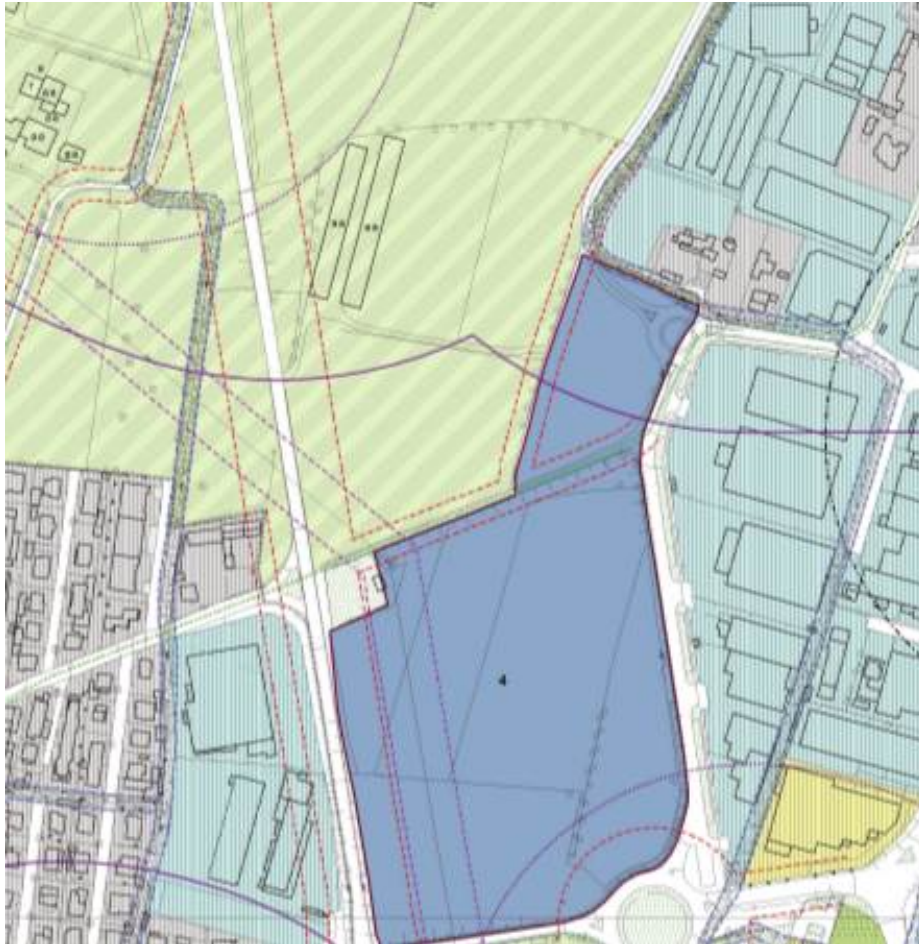
Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza Edilizia
- Concessione Edilizia:
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Certificato di collaudo finale
- Dichiarazione di fine lavori
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato di abitabilità Presente
 Assente
- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio
- Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa) **19/12/2017**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico **Vigente**
 Adottato

Estratto P.G.T. vigente



- | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |

Altro

NESSUN VINCOLO CITATO NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO e rilasciato in data 07/12/2017 n° 7008 NE SULL'ATTO DI PROVENIENZA.

Destinazione da C.D.U. del 19/12/2017:

Ambito urbanistico: *Ambito di Trasformazione n. 4, parte linee di arretramento (stradale), parte linee di attenzione al rischio per l'insediamento permanente di attività e abitanti.*

Classe di fattibilità geologica *2 - Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità maggiore di mt. 5,00); il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto.*

Parte 3d - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava.

Zona sismica in base all 'Ordinanza

Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274

del 20-03-2003 ed alla DGR 11 luglio

2014, n. XJ2129

3-sismicità bassa

Scenario di pericolosità sismica

locale

Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Vincoli presenti

Parte rispetto stradale (D.lgs. n. 285/1992)

Parte limite di rispetto elettrodotto alta tensione

Rete Ecologica Comunale (REC)Siepi e filari e Fasce di mitigazione

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che avendo potuto accedere agli immobili oggetto della presente perizia di stima, è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell'area e la conformità della stessa ai titoli edilizi.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa ai:

LOTTO 1 Area edificabile foglio 13 mapp 13

- Foglio 13– particella 13
Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 R.A. Euro 99,88 R.D. €. 98,48

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate
_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Da siti Web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/01/2018 – Estratto mappa
19/01/2018 – Visura catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, 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

che avendo potuto accedere agli immobili oggetto della presente perizia di stima, è possibile esprimersi in merito alla regolarità catastale degli stessi.

4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza 1° atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita ad IVA
- Notaio : Giancarlo Camardella
- Data atto : 26/06/2008
- Repertorio : 17037/5252
- Estremi Trascrizione : nessuna notizia in merito
- Note. : Acquisto 50% proprietà dell'area

Quota di proprietà

Parte 50/100

Usufrutto

No

Si

Nuda proprietà

No

Si

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Apparenti:

Vincoli

No

Si

Oneri

No

Si

Pesi

No

Si

Gravami

No

Si:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Occupato dall'esecutato

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

Tipo di contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo

€anno:

Rata mensile

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

Occupato senza contratto registrato

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

Sull'area in oggetto non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole a carico dell'acquirente.

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

Sull'area in oggetto non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole.

N. B. Aggiornamento al 08-09-2017

3. Analisi estimativa

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 di 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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
 - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
 - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito 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 ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. __ 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

Comparazione con quotazioni OMI

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 di 1

PORZIONE DI AREA EDIFICABILE

Foglio 13- particella 13

Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 R.A. Euro 99,88 R.D. € 98,48

Il più probabile valore in libero mercato della quota di proprietà 50/100

viene di fatto quantificato in:

Area edificabile € 211.500,00 dicono
Euro Duecentoundicimilacinquecento/00
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 169.000,00 dicono Euro Centosessantanovemila/00.**

Spese condominiali

Nessuna notizia in merito.

2. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **ING. MATTEO FINAMANTI**

Iscritto all'Ordine/Albo: Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952

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.
- 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.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 19/01/2018

3. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Elaborato fotografico degli esterni;
3. Scheda catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica

4. 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

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