

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 820/2018 unita alla 171/2005

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice delegato:

DOTT. GIANLUIGI CANALI

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

GEOMETRA DIEGO CURRI

Con studio in Via Paderno n. 13 – 25050 - Rodengo Saiano (BS)

CF CRRDGI68M12A794I

Tel. 0302055680 Fax 0302055466

Mail diego.curri@zerolab.biz

Pec diego.curri@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4583

Timbro e firma _____

Geom. Curri Diego





Date

Nomina dell'esperto	11 Dicembre 2018
Integrazione CTU per valutazione nuovo immobile	17 marzo 2022
Consegna rapporto di valutazione	14 novembre 2022

Riepilogo sintetico valori di stima

	Valore di Perizia	Valore vendita forzosa
Lotto A – Porzione di capannone in corso di costruzione a Castenedolo	€ 133.000,00	€ 118.100,00



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
4.1.	Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2.	Rispondenza catastale.....	14
4.3.	Verifica della titolarità.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17



LOTTO UNICO

Descrizione sintetica
Trattasi di porzione di capannone sito al primo piano al rustico con accesso da scala privata interna e vano ascensore non ancora completato.

Ubicazione
Comune di Castenedolo, Via Pasubio n. 77

Identificativi catastali
Catasto urbano NCT Foglio 3 Particella 73 sub. 11

Proprietà
1/1

Quota di proprietà dell'esecutato
Piena Proprietà

Divisibilità del lotto
no

Più probabile valore in libero mercato
€ 110.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta)
€ 99.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il fabbricato è situato in zona artigianale del comune di Castenedolo (BS), facilmente raggiungibile da autocarri.

L'accesso al cespite avviene tramite strada laterale comune e scala interna privata in cemento armato non completata. Adiacente al vano scala c'è anche la predisposizione per un ascensore ma non ancora realizzato. Il capannone si presenta in unico ambiente al rustico, senza pavimentazione e senza alcuna tramezza, ma completo di serramenti.

Risulta quindi, sia nello stato di fatto che catastalmente, in corso di costruzione.

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva alla data della stima, una situazione di presunta normalizzazione del ciclo immobiliare, anche se la ancora presente recessione ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Sì No

Conformità catastale Sì No

Conformità titolarità Sì No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	X Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Atto notarile di FRAZIONAMENTO IN QUOTA redatto dal Notaio [REDACTED] il 14/01/2009, Repertorio n. 114339/33760, con il quale viene assegnato all'immobile oggetto della presente stima, un debito residuo pari a 150.000 euro a favore del [REDACTED].

Iscrizione Verbale di pignoramento immobili R.G. 43072 – R.P. 27528
Atto Giudiziario del 08.08.2018 redatto dall'Ufficiale Giudiziario – Repertorio 9800

Atto di CESSIONE DEL CREDITO ai sensi degli artt. 1260 e ss. Cod.Civ. redatto dal Notaio [REDACTED] in data 04/06/2020, Rep. 9387 RG, 5737 Racc. Registrato a Brescia il 05/06/2020 al n. 19017 Serie 1T, annotato a Brescia il 18/08/2020 RG n. 30473, RP n. 5246

1.A - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

In data 14.07.2022 il sottoscritto procedeva al recupero della visura e planimetria catastala dell'immobile. Il CTU concordava con il Sig. [REDACTED], Legale rappresentante della [REDACTED], il sopralluogo sui luoghi di causa il giorno 13/09/2022.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere in modo completo all'immobile

Il 24.09.2022 il sottoscritto ha recuperato telematicamente le visure ipotecarie legate all'immobile in oggetto.

In data 14/11/2022 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.



2. - Inquadramento dell'immobile

La porzione di capannone in esame è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via Monte Pasubio n.77. Catastalmente l'area urbana è identificata al Fg. NCT/3 mapp. 73 sub. 11. Si riporta estratto mappa con l'indicazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

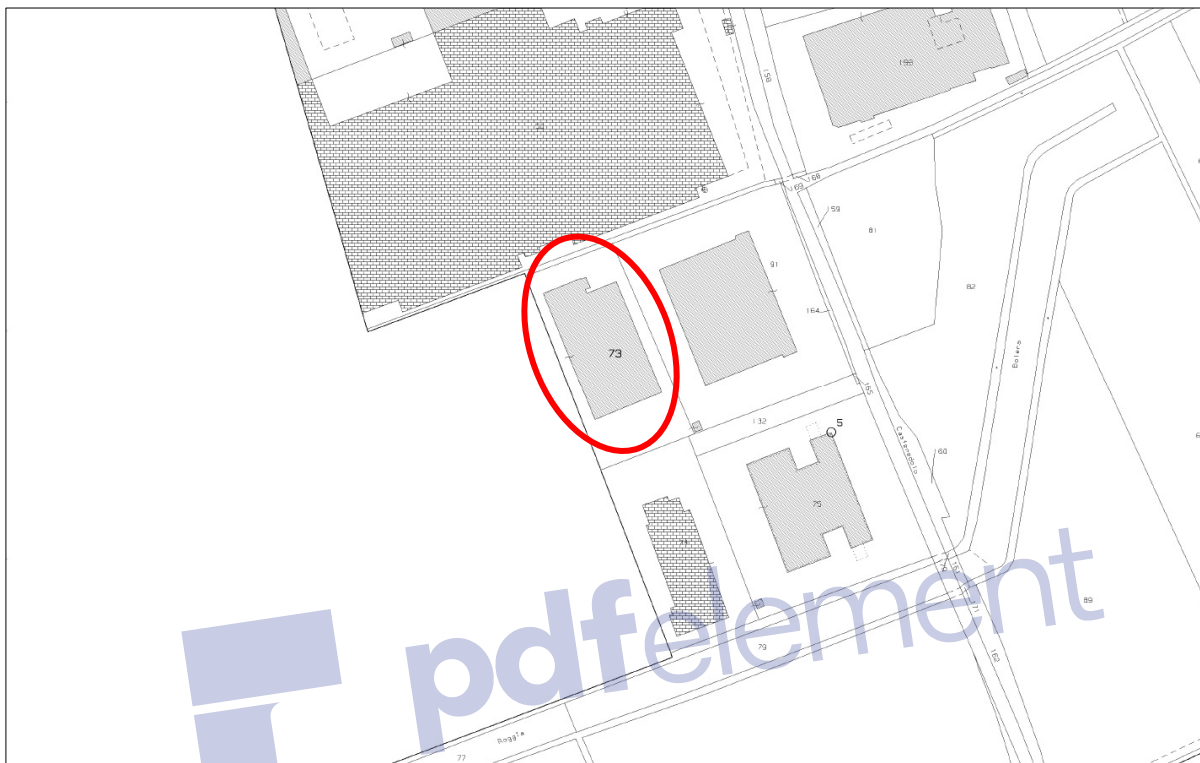


Figura 1 Estratto mappa Fg. NCT/3 CASTENEDOLO



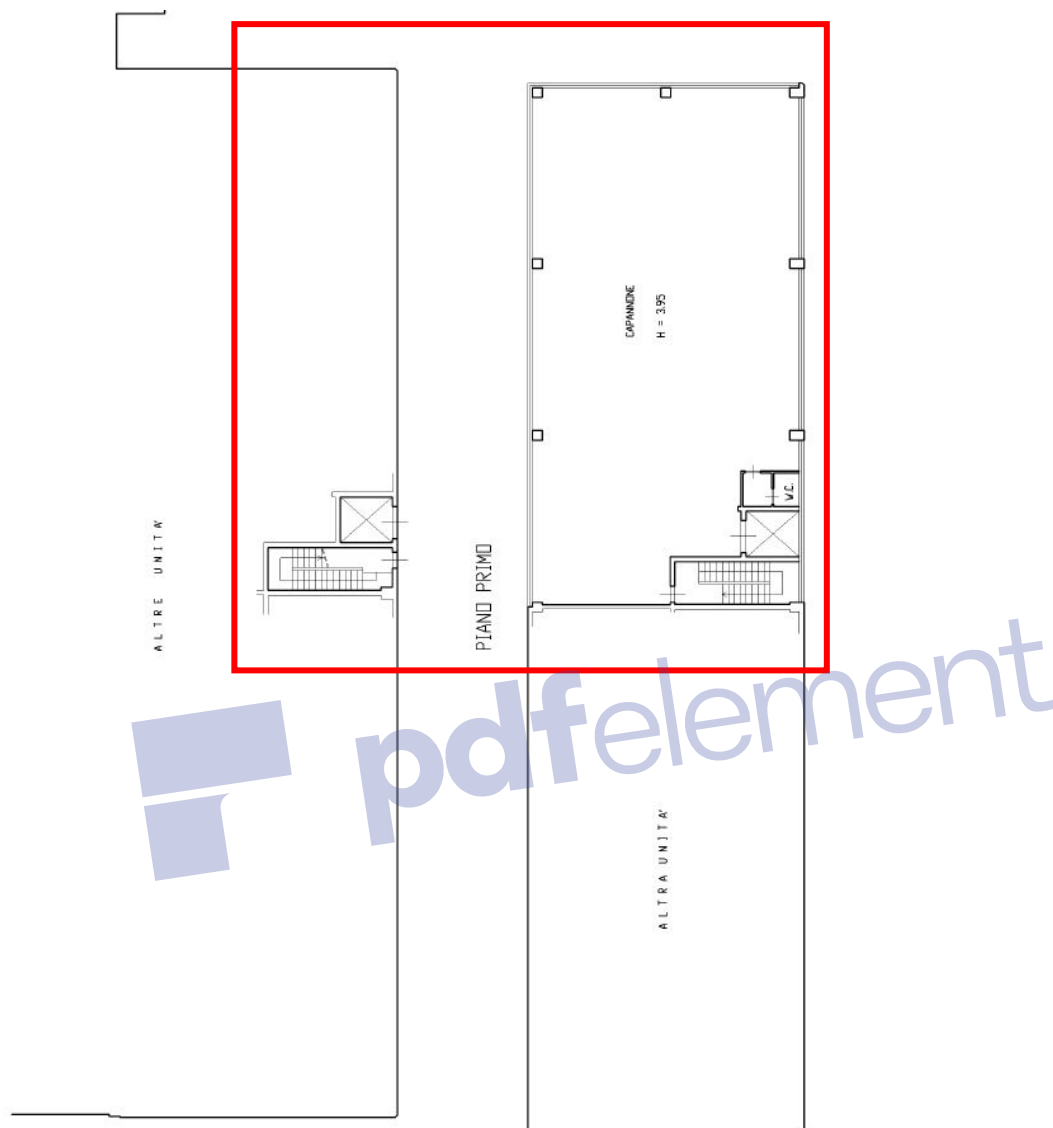


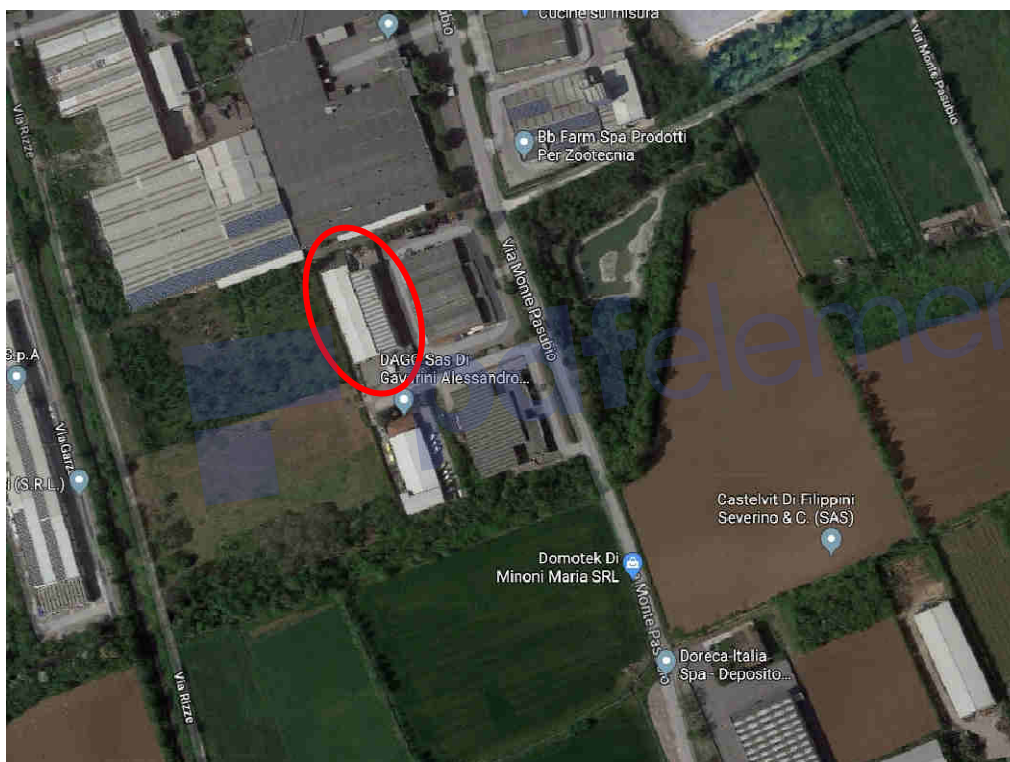
Figura 2 Estratto planimetria Fg. NCT/3 mapp. 73 sub. 11 CASTENEDOLO



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Via Monte Pasubio
- Civico 77
- Zona Produttiva



Estratto da www.google.it

- | | |
|---|--|
| - Destinazione urbanistica degli immobili | Fg NTC/3 Mapp 73 sub. 11 - D1 Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate |
| - Tipologia immobiliare | Fabbricato in corso di costruzione |
| - Dimensione | 370,00 mq |
| - Forma di mercato | asta immobiliare per esecuzione |
| - Fase del mercato immobiliare | Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta |



3. - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di capannone al rustico sito in zona industriale.

Identificazione Catastale

- Comune Censuario Castenedolo (Codice C293)

- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

- Identificativo Catasto Fabbricati - Sezione NCT
- Foglio 3
- Particella 73 sub. 11

- Confini - N mappale 73 sub. 21
- S mappale 73 sub. 9
- E mappale 73 sub. 21
- O mappale 73 sub. 9

Consistenza

- Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

- Diretto in loco

- Data del sopralluogo

solo esterno 13 settembre 2022

- Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

Superficie principale

m² 370,00

Superficie commerciale

m² 370,00



4. - Audit documentale e Due Diligence

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Il fabbricato è stato ristrutturato con P.E. 4251(1991 del 16/09/1991.

Il fabbricato è stato modificato in forza del Permesso di Costruire n. 2700/2007 del 21/05/2007 per ampliamento fabbricato

DIA in variante Prot. 16881 del 26/09/2008 per variante in corso d'opera

DIA in variante prot. 180 del 05/01/2011 per completamento parziale opere

Variante in corso d'opera DIA 6057 del 27/03/2012 per modifiche interne

Successivamente è stata presentata la SCIA prot. 7421 del 19/04/2012 per opere interne e modifica facciata e successivamente la SCIA per varianti interne Prot 11594 del 21/06/2012

I lavori sono stati terminati in data 27/11/2012 ed è stato dichiarato parzialmente agibile con provvedimento Prot. 0007636 del 23/04/2012 e Prot. 0021962 del 29/11/2012

Tuttavia la porzione in oggetto non è mai stata completata e risulta, anche catastalmente, ancora in corso di costruzione

X Fonte documentazione visionata Comune di Castenedolo

X Data verifica urbanistica 23 settembre 2020

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico PGT

X Vigente

Convenzione Urbanistica

X Adottato

X No

Si

Cessioni diritti edificatori

X No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

X No

Si

Vincoli ambientali

X No

Si

Vincoli paesaggistici

X No

Si

Centro Storico

X No

Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

In particolare si segnala che attualmente non ci sono difformità ma essendo l'opera non completa, non corrisponde alla documentazione urbanistica.

Essendo le autorizzazioni urbanistiche ormai scadute, sarà necessario presentare una pratica per il completamento.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 3 particella 73 sub. 11

Immobile in corso di costruzione

Documentazione visionata	X Direttamente presso Agenzia Territorio
Elenco documentazione visionata	X Visure storiche catasto fabbricati <input type="checkbox"/> Schede catastali X Estratto mappa
Data verifica catastale	14 Luglio 2022

Rilievo della consistenza catastale

	X Diretto in loco <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: <input type="checkbox"/> Planimetria catastale <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico
Data del sopralluogo	13 settembre 2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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 alla stato attuale dell'immobile

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

La planimetria catastale riporta la situazione finale post opera ma include opere che non sono ancora state realizzate (Servizi igienici ed ascensore)

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.



4.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : ██████████; sede: Brescia
- Data atto : 25/07/2006
- Repertorio : 109553
- Raccolta : 30703
- Estremi Trascrizione : Brescia il 03/08/2006 ai n.ri. 43832/26139

Quota di proprietà :

████████████████████
 Intera [1/1]

Parte: indicare la quota []

Usufrutto

No

Si a favore di :

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

No

Si

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

apparenti

da titolo

Vincoli

No

Si se Si quali :

Oneri

No

Si se Si quali :

Pesi e gravami

No

Si se Si quali :

Si segnala la presenza di un Atto di Cessione del Credito che si allega alla presente

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile oggetto della presente stima, ad oggi risulta al rustico, vuoto e non utilizzato



7. 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 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 forzosa 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

Nella determinazione del più probabile valore in libero mercato, si deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto alla presenza di alcune opere edilizie difformi dall'autorizzato.



Condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Perito.

Si segnala la presenza di un Atto di CESSIONE DEL CREDITO nel quale la [REDACTED] ha ceduto il proprio credito alla [REDACTED].



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

X Metodo del confronto

X MCA

- Sistema di Stima
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

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

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 19 Mappale 756 sub. 11

cat. F/3, Consistenza 372 mq, Rendita Catastale € //

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 110.000,00**
diconsi Euro centodiecimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 99.000,00**
diconsi Euro novantanovemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Note

*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.*



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geometra Diego Curri

Iscritto all'Albo dei Geometri di: Brescia al n. 4583

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato 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: 14/11/2022



10. 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

