

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. 1251/2017

Giudice dell'esecuzione: Dr. Pernigotto Alessandro

Creditore procedente:

CAF S.P.A. a socio unico
Piazza SS Apostoli n.73
00187 - Roma (Rm)
C.F.: 08010981002

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Antonio Donvito
Via Paolo Andreani n.4
20122 – Milano (Mi)
PEC: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. xxx xxx
Piazza Garibaldi n.5
25063 – Gardone Val Trompia (Bs)
C.F.: xxx xxx

Esperto incaricato:

Arch. Antonio Maio
via Manzoni 47
25126 – Brescia (Bs)
Mail: a.maio@emmecipiu.it
PEC: maio.antonio@archiworldpec.it

Timbro e Firma



Date:

Nomina dell'esperto	04/07/18
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/09/18
Richiesta di proroga	28/12/18
Richiesta di proroga seconda proroga	05/04/19
Richiesta di proroga terza proroga	16/05/19
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/05/19
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/06/19

Identificazione lotti:

LOTTO nr. 1/9 (UNO DI NOVE)

Descrizione sintetica:	terreni agricoli	
Ubicazione:	Polaveno (Bs), Località Rampinetto	
Identificativi catastali:	Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 17, sub. Prato arbor Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 18, sub. Prato arbor	
Quota di proprietà:	1/1	
Diritto di proprietà:	intera	
Divisibilità dell'immobile:	SI	
Più probabile valore in libero mercato:		18.370,90 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):		17.450,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:		BUONO

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	NO
Conformità catastale	NO
Conformità titolarità	SI

Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI



Fasi, accertamenti e date delle indagini

Nomina dell'esperto	04/07/18
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/09/18
Reperimento dati catastali	11/11/18
Invio A/R convocazione sopralluogo	03/02/19
Invio A/R convocazione sopralluogo	12/02/19
Sopralluogo immobile	21/02/19
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Polaveno e CDU	14/02/19
Accesso agli atti Comune di Polaveno	26/04/19
Accesso agli atti Comune di Polaveno (contattato dal tecnico perché emersi nuovi document.)	04/04/19
Reperimento documentazione presso Agenzia Delle Entrate di Brescia per verifica locazione	19/03/19
Richiesta di proroga	28/12/18
Richiesta di proroga seconda proroga	05/04/19
Richiesta di proroga terza proroga	16/05/19
Visura Ipotecaria	19/03/19
Conclusione indagine peritale	12/05/19
Deposito della perizia	13/05/19



Indice

Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	3
1. Inquadramento dell’immobile.....	5
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
3. Audit documentale e Due Diligence.....	13
3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2. Rispondenza catastale.....	16
3.3. Verifica della titolarità.....	17
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	18
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	18
6. Analisi estimativa.....	20
7. Riepilogo dei valori di stima.....	23
8. Dichiarazione di rispondenza.....	24
9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	25
10. Bibliografia.....	26



1. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione:

Provincia: Brescia

Comune: Polaveno (Bs)

Indirizzo: Località Rampinetto

Zona:

L'unità immobiliare da periziare consiste in due terreni agricoli a prato permanente posti in località Rampinetto a Polaveno (Bs). I lotti sono prossimi alla cresta del monte e sono collocati a nord della strada vicinale del Rampinetto.

Localizzazione:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

FG 12, mappali 17 – 18 – 22 sono iscritti nel PGT parte in ZONa “E1 – agricola prativa”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “E2 – agricola boschiva”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di rispetto stradale regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R. e parte in sede stradale, i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

Tipologia immobiliare:

Trattasi di terreni a prato permanente, locali per il ricovero del fieno e attrezzi, ricovero per animali da cortile.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell’edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “terreni agricoli” e “tettoie chiuse od aperte”.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell’unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “terreni agricoli” e “tettoie chiuse od aperte”.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	Muratura - ferro
Partizioni verticali esterne	Muratura – rete metallica
Partizione verticali interne	Muratura – rete metallica
Partizioni orizzontali	
Copertura	Ondulina prefabbricata
Coibentazioni/Isolamenti	
Infissi esterni	
Impianto elettrico	
Impianto termico	
Allaccio fognatura	
Finiture esterne	
Numero di piani	

Dimensione:

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.



Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore: Società/Società

Motivo d'acquisto: Investimento

Forma di mercato

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

Filtering

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare

La fase del mercato immobiliare è riferita all'andamento ciclico del mercato. Invariato dal 2017.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di due terreni ad uso agricolo, attualmente a prato permanente. I due appezzamenti sono di forma rettangolare con andamento est-ovest e confinano tra loro lungo il lato maggiore senza separazioni. I due lotti sono recintati ed hanno accessi autonomi su via Rampinetto. Il lotti nel loro complesso sono ben esposti, affacciando sul lato sud-ovest.

Dei due lotti, il mapp. 18 è quello posto a nord e la sua estensione è di 1070 mq. Su questo lotto sono collocati due rustici. Il primo, a ridosso del muro di contenimento lungo il confine di proprietà, consiste in una tettoia realizzata con struttura in ferro e copertura in fibra di cemento; questa struttura è utilizzata per il deposito del fieno, degli attrezzi e delle gabbie per gli uccellini. Ha dimensioni pari a 2x9 m per un'altezza prossima a mt 2,10. Il secondo rustico è realizzato in muratura e ha la copertura realizzata in onduline prefabbricate in fibra di cemento. Più piccolo del precedente, ha dimensioni di circa mt 2,10 x 4,50 ed è piuttosto basso: non ha dimensioni adatte a essere utilizzato dall'uomo. Tale struttura veniva usata per il ricovero degli animali da cortile.



Il lotto con mapp.17, posto a sud del precedente, ha una superficie maggiore, circa 1860 mq. Ad esso si può accedere direttamente dal cancello carraio posto sul lato sud-est lungo la strada del Rampinetto (vedi allegato fotografico 03).

I lotti non sono dotati di irrigazione o di pozzo per l'acqua.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Polaveno(Bs)

Tipologia di catasto: Catasto Terreni

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Sup mq	Rendita dominicale	Rendita agraria
1	Catasto terreni	12	17		Prato Arbor	3	Ha are ca 18 60	Euro 5,28	Euro 4,80
2	Catasto terreni	12	18		Prato Arbor	3	Ha are ca 10 70	Euro 3,04	Euro 2,76

Intestazione catastale dell'unità immobiliare

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Confini

Nord: altra proprietà;

Est: strada vicinale del Rampinetto;

Sud: altra proprietà;

Ovest: altra proprietà.

Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 22/03/19 (v. Allegato 11) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione si è potuta visionare l'effettiva estensione e forma del lotto.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per



- ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

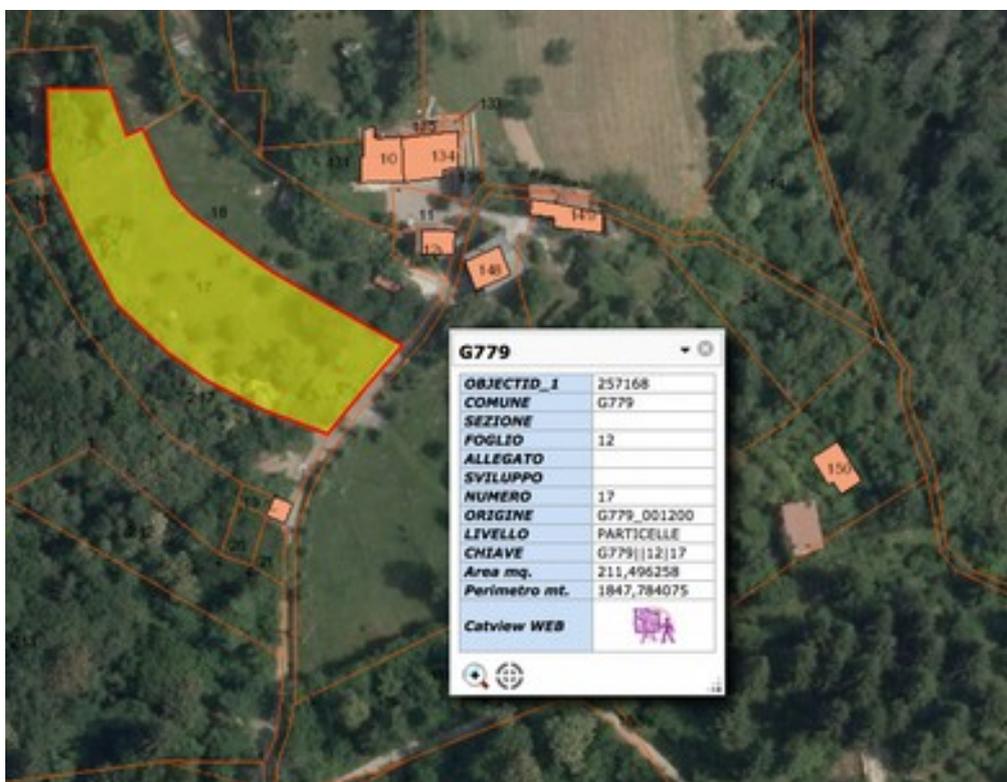
Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

N.B. La verifica delle dimensioni del lotto è stata condotta, per quanto è stato possibile, in maniera empirica attraverso mezzi tradizionali come la bindella metrica e il distanziometro laser. È stata inoltre condotta la verifica delle superfici attraverso gli strumenti di misurazione del Geoportale della Provincia di Brescia, per escludere precedenti errori grossolani. A fronte di quanto condotto, si confermano le dimensioni riportate nel catasto.

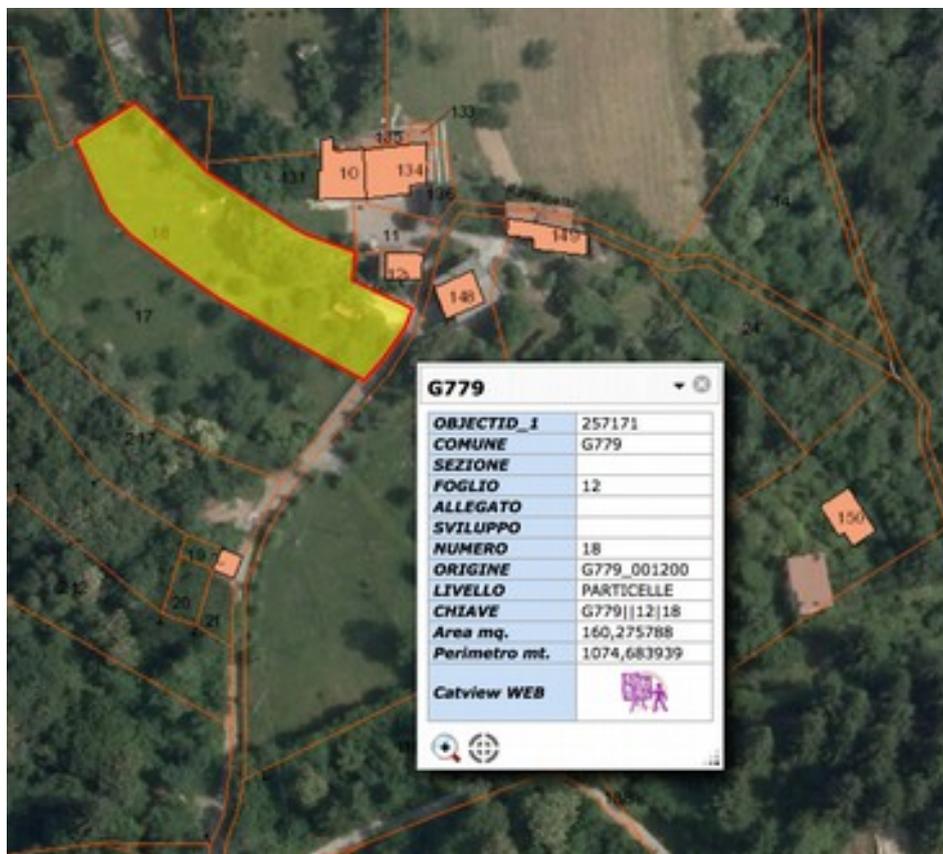
PIANO di CAMPAGNA: FG 12, MAPP 17

1860 mq



FG 12, MAPP 178

1070 mq



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Superfici principali			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie esterna lorda) FG 12, MAPPALE 17	1.860,00	1,00	1.860,00
S.E.L. (Superficie esterna lorda) FG 12, MAPPALE 18	1.070,00	1,00	1.070,00
Totale			2.930,00



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Trattasi di due terreni ad uso agricolo, attualmente a prato permanente. I due appezzamenti sono di forma rettangolare con andamento est-ovest e confinano tra loro lungo il lato maggiore senza separazioni. I due lotti sono recintati ed hanno accessi autonomi su via Rampinetto. Il lotti nel loro complesso sono ben esposti, affacciando sul lato sud-ovest.

Dei due lotti, il mapp. 18 è quello posto a nord e la sua estensione è di 1070 mq. Su questo lotto sono collocati due rustici. Il primo, a ridosso del muro di contenimento lungo il confine di proprietà, consiste in una tettoia realizzata con struttura in ferro e copertura in fibra di cemento; questa struttura è utilizzata per il deposito del fieno, degli attrezzi e delle gabbie per gli uccellini. Ha dimensioni pari a mt 2x9 per un'altezza prossima a mt 2,10.

Il secondo rustico è realizzato in muratura ed ha la copertura realizzata in onduline prefabbricate in fibra di cemento. Più piccolo del precedente, ha dimensioni di circa mt 2,10 x 4,50 ed è abbastanza basso: non ha dimensioni adatte a essere utilizzato dall'uomo. Tale struttura veniva usata per il ricovero degli animali da cortile.

Il lotto con mapp.17, posto a sud del precedente, ha una superficie maggiore, circa 1860 mq. Ad esso si può accedere direttamente dal cancello carraio posto sul lato sud-est lungo la strada del Rampinetto (vedi allegato fotografico 03).

Presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Polaveno, nell'operazione di accesso agli atti, sono state reperite pratiche edilizie inerenti i due lotti, qui di seguito elencate:

- Concessione edilizia n.387 del 9/9/87, per la sostituzione di vecchia recinzione in pali di legno e filo spinato con rete metallica e muretto di coronamento dei mappali n. 12 – 18 – 17.
- Richiesta di Concessione Edilizia gratuita n. 2927 del 6/9/1991 per "portico in legno con copertura in ondulus per il ricovero del fieno a sostituzione del precedente perchè crollato"
- Accettazione della domanda di concessione n. 2927 del 6/9/1991 "a condizione che la pratica venga integrata con nuova planimetria e rilievo fotografico della tettoia da sostituire" (nella pratica non sono state trovate le integrazioni richieste).

N.B.: l'attuale capanno per il ricovero del fieno, realizzato a ridosso del muro di confine nord, non coincide per posizione e dimensione a quello autorizzato nel 1991. In occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Polaveno, non è emersa alcuna richiesta autorizzativa per la realizzazione del secondo rustico, realizzato a ridosso dell'ingresso al mappale 18.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento: no

Impianto idraulico: no

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico: no

Impianto di condizionamento: no

Manutenzione del fabbricato:

Classi: Minima Media Massima

Manutenzione dell'unità immobiliare:



Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi: Minima Media Massima

Inquinamento:

Atmosferico: Presente Assente

Acustico: Presente Assente

Elettromagnetico: Presente Assente

Ambientale: Presente Assente

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Classi: Minima Media Massima

I lotti sono ben esposti

Luminosità dell'immobile:

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi: Minima Media Massima

Panoramicità dell'immobile:

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi: Minima Media Massima

Funzionalità dell'immobile:

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi: Minima Media Massima

Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi: Minima Media Massima

Classe Energetica:



Non necessitano di certificazione energetica

3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

la recinzione risale alla fine degli anni '80, quella del ricovero/fienile agli inizi degli anni '90

Titoli autorizzativi esaminati:

- Concessione edilizia n.387 del 9/9/87, per la sostituzione di vecchia recinzione in pali di legno e filo spinato con rete metallica e muretto di coronamento dei mappali n. 12 – 18 – 17.

- Richiesta di Concessione Edilizia gratuita n. 2927 del 6/9/1991 per "portico in legno con copertura in ondulus per il ricovero del fieno a sostituzione del precedente perchè crollato"

- Accettazione della domanda di concessione n. 2927 del 6/9/1991 "a condizione che la pratica venga integrata con nuova planimetria e rilievo fotografico della tettoia da sostituire" (nella pratica non sono state trovate le integrazioni richieste).

N.B.: l'attuale il ricovero del fieno, realizzato a ridosso del muro di confine nord, non coincide per posizione e dimensione a quello autorizzato nel 1991. In occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Polaveno, non è emersa alcuna richiesta autorizzativa per la realizzazione del secondo rustico, realizzato a ridosso dell'ingresso al mappale 18.

Situazione urbanistica:

FG 12, mappali 17 – 18 – 22 sono iscritti nel PGT parte in ZONA “E1 – agricola prativa”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “E2 – agricola boschiva”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di **rispetto stradale** regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R. e parte in **sede stradale**, i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;

- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923

- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

Allegato 6):

Convenzione urbanistica: Presente Assente

Cessione di diritti edificatori: Presente Assente



Limitazioni urbanistiche:

- Vincoli urbanistici: Presente Assente
 Vincoli ambientali: Presente Assente
 Vincoli paesaggistici: Presente Assente

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano gli estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie visionate durante l'accesso agli atti (v. Allegato 15). Nello specifico: il capanno realizzato risulta di maggiori dimensioni e di sagoma diversa da quella autorizzata; del secondo stabile (ricovero per animali da cortile) non è stata reperita la pratica autorizzativa necessaria alla costruzione.

Lo stato attuale è difforme alle planimetrie catastali (v. Allegato 14). Nello specifico, nelle planimetrie catastali mancano i capanni.

Calcolo delle opere edili per il calcolo del costo di costruzione

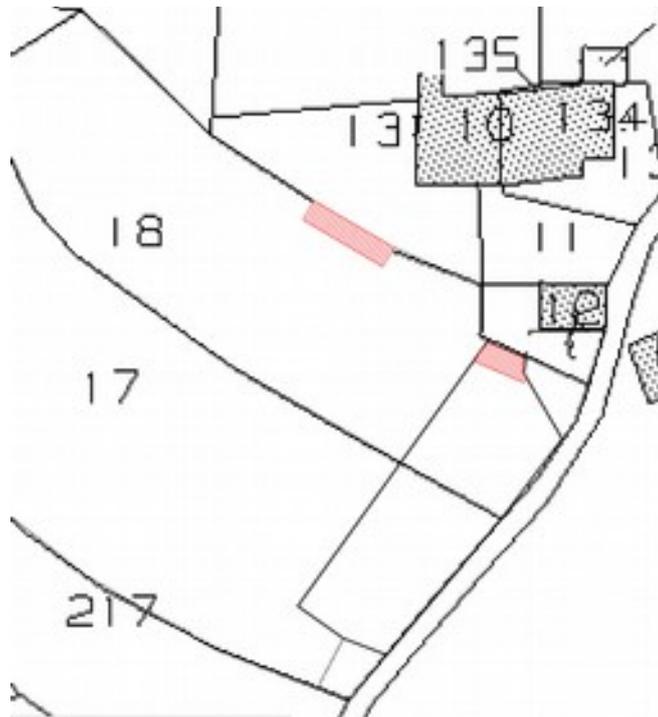
1	Formazione della tettoia a ridosso del confine	A corpo	€ 3.000
2	Formazione del ricovero degli animali da cortile	A corpo	€ 3.000
3	Aggiornamento catastale	A corpo	€ 800
		TOTALE	€ 6.800

Tale situazione deve essere sanata presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria), la cui sanzione viene quantificata sul raddoppio degli oneri calcolati sulla base del computo metrico delle opere da sanare. Tale computo risulta essere di circa € 6.000, quindi gli oneri pari indicativamente al 6% (raddoppiati al 12%) sono di € 720,00.

I costi indicativi per tale operazione sono quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Polaveno € 720,00
- Competenze tecniche per un totale di € 1.000
- Aggiornamento Catastale € 800,00





Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

In Rosso sono evidenziate le strutture che sono state rilevate e non sono presenti nelle planimetrie catastali



Difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Polaveno.

In Rosso sono state evidenziate le strutture che sono state rilevate, in Verde quelle autorizzate e non realizzate o realizzate diversamente.



Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, alla luce della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la *non regolarità* edilizio urbanistica della costruzione e la *non conformità* della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Si allega CDU (allegato 06).

Note:

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

3.2. Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	Catasto terreni	12	17		Prato Arbor	3	Ha are ca 18 60	Euro 5,28	Euro 4,80
2	Catasto terreni	12	18		Prato Arbor	3	Ha are ca 10 70	Euro 3,04	Euro 2,76

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate a Brescia il 10/11/18.

Elenco della documentazione visionata:

Si allega l'estratto mappa (v. Allegato 5).



Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, alla luce della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità 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.

N.B.: la scheda catastale del mapp. 18 dovrà essere aggiornata includendo il capanno per il ricovero del fieno e quello per il ricovero degli animali da cortile.

3.3. Verifica della titolarità

(v. Allegato 7) *Titolo di provenienza:*

– Tipo di atto	Donazione
– Notaio	Avv. Langella Antonio
– Data atto	23/01/1992
– Repertorio n.	53753 del 23/01/1992
– Estremi trascrizioni	Registrato generale n. 3538 Registrato particolare n. 4082

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto:

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:



L'immobile risulta LIBERO.

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

Oneri di natura condominiale:

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

In data 08/05/2019 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 21/11/1990 -REGISTRO PARTICOLARE 22311 REGISTRO GENERALE 32389
PUBBLICO UFFICIALE PIARDI VITTORIA REP 33493 DEL 24/10/1990
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/07/1991 -REGISTRO PARTICOLARE 14949 REGISTRO GENERALE 21435
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 86108 DEL 2/7/1991
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 25/07/1991 – REGISTRO PARTICOLARE 14950 REG GEN 21436
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 86108 DEL 2/7/1991
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 23/01/1992 – REGISTRO PARTICOLARE 3538 REG GEN 4082
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 53753 DEL 28/12/1991
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
IMMOBILE SITO IN OME (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), BRESCIA 8BS), POLAVENO (BS)
SOGGETTO DONANTE/DONATARIO
5. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 13/09/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 16162 REGISTRO GENERALE 22614
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 96253 DEL 25/8/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/09/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 16691 REGISTRO GENERALE 23784
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 59570 DEL 19/5/1993



ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 9/06/1994 – REGISTRO PARTICOLARE 11000 REG GEN 15317
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64437 DEL 12/5/1994

ATTO TRA VIVI – PERMUTA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 9/06/1994 – REGISTRO PARTICOLARE 11001 REG GEN 15318
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64437 DEL 12/5/1994

ATTO TRA VIVI – PERMUTA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS), OME (BS)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/7/1994 -REGISTRO PARTICOLARE 14312 REGISTRO GENERALE 20053
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64991 DEL 29/6/1994

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

10. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 20/12/1996 -REGISTRO PARTICOLARE 24836 REGISTRO GENERALE 38068
PUBBLICO UFFICIALE UFF.GIU.CORTE D'APPELLO REP 0 DEL 16/12/1996

DOMANDA GIUDIZIALE REVOCAZIONE DONAZIONE

IMMOBILE SITO IN OME (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), BRESCIA 8BS), POLAVENO (BS)

11. ISCRIZIONE CONTRO DEL 20/03/1998 -REGISTRO PARTICOLARE 5978 REGISTRO GENERALE 8578
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 75315 DEL 18/2/1998

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

SOGGETTO VENDITORE

12. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 9/7/1998 -REGISTRO PARTICOLARE 15327 REGISTRO GENERALE 22143
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 76005 DEL 27/5/1998

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 10/5/2010 -REGISTRO PARTICOLARE 11146 REGISTRO GENERALE 19291
PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REP 92-9990 DEL 10/3/2010

ATTO PER CAUSA MORTE CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

14. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/11/2011 -REGISTRO PARTICOLARE 10106 REGISTRO GENERALE 47411
PUBBLICO FERNANDES MARIO REP 36157/12427 DEL 11/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

SOGGETTO DEBITORE

15. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16723 REGISTRO GENERALE 24137
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012

ATTO PER CAUSA MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

16. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16724 REGISTRO GENERALE 24138
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

17. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16725 REGISTRO GENERALE 24139
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

18. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 22/7/2014 -REGISTRO PARTICOLARE 4049 REGISTRO GENERALE 23637
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 15412-2014 DEL 11/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), POLAVENO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

19. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 17/8/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 18871 REGISTRO GENERALE 29279
PUBBLICO UFFICIALE POSIO GIOVANNI REP 1814 - 611 DEL 4/08/2015

ATTO TRA VIVI – ATTO ESECUTIVO DI ACCORDO DI MEDIAZIONE DI ACCERTAMENTO DELL’USUCAPIONE
EX ART. 2643 N. 12 BIS C.C.

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS)

20. ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/12/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 7225 REGISTRO GENERALE 44163
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 18248-2015 DEL 11/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA(BS), POLAVENO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 4/12/2017 -REGISTRO PARTICOLARE 32587 REGISTRO GENERALE 53689
PUBBLICO UFFICIALE UFF GIUDIZIARIO CORTE D’APPELLO DI BRESCIA REP 12471 DEL 10/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA(BS), POLAVENO (BS)

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).

6. 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, dallo 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 il 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:

- Nessuna

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.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- Metodo M.C.A. (Marketing Comparison Approach)



7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	Catasto terreni	12	17		Prato Arbor	3	Ha are ca 18 60	Euro 5,28	Euro 4,80
2	Catasto terreni	12	18		Prato Arbor	3	Ha are ca 10 70	Euro 3,04	Euro 2,76

N.B.: il lotto può essere frazionato, in quanto i mappali hanno ingressi indipendenti

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 18.370,90 dicono Euro **diciottomilatrecentosettanta//90**. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 17.450,00 dicono Euro **diciassettemilaquattrocentocinquanta//00**. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Antonio Maio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia.

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 ne 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: 10/05/2018



9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Allegato n°1	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato n°2	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato n°3	Documentazione fotografica degli esterni;
Allegato n°4	Documentazione fotografica degli interni;
Allegato n°5	Documentazione catastale;
Allegato n°6	Documentazione urbanistico edilizia;
Allegato n°7	Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
Allegato n°8	Atto di compravendita;
Allegato n°9	Verifica spese condominiali arretrate;
Allegato n°10	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°11	Verifica delle superfici;
Allegato n°12	Verbali di sopralluogo;
Allegato n°13	Contratto locazione
Allegato n°14	Difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali
Allegato n°15	Difformità tra stato di fatto e planimetrie reperita con accesso agli atti



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 : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.

Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffrè Editore.

