

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. **1397/2014**

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott.ssa VINCENZA AGNESE

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. GOTTI FABIO

con studio in Provaglio d'Iseo (Bs), via Romiglia n.11
 Iscrizione all' albo professionale Collegio geometri della provincia di Brescia n° 4328
 Iscrizione albo Consulenti Tecnici Tribunale ordinario di Brescia – Cat. VII° Industriale (sub) n° 190
 C.F. GTT FBA 75E07 E333S
 Cell. 331 93 47 986 Fax 030 98 32 03
 Mail gottifabiogeometra@libero.it
 Pec fabio.gotti@geopec.it



Date

Nomina dell'esperto	16 Marzo 2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	15 Aprile 2015
Data della consegna del rapporto di valutazione	12 Ottobre 2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20 Gennaio 2016

Identificazione del lotto - UNICO

Descrizione sintetica: Gli immobili oggetto di valutazione di possono distinguere sommariamente in base ai comuni che li ospitano e alla tipologia:

A) **Immobile nel Comune di Manerbio (Bs)** : si tratta di un'abitazione con tipologia villetta a schiera centrale, sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile è così composto:

ingresso al piano terra da giardino esclusivo, entrando vi è soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, n. 2 camere da letto, scala interna; sul retro terrazza coperta ed altro giardino;

al piano primo: dalla scala interna, camera con adiacente bagno;

al piano interrato da scala interna ed una esterna, n. 2 cantine, locale tecnico, disimpegno e box auto con rampa di accesso diretto su strada (in fronte).

B) **Terreni a Verolanuova (Bs)** : n. 3 terreni agricoli contigui, con accesso diretto da pubblica via.

Ubicazione:

A) Manerbio (Bs), via Monsignor Virgilio Casnici , Traversa I, n° 6
 B) Verolanuova (Bs), frazione di Cadignano

Identificativi catastali:**Lotto A)****Catasto fabbricati comune di Manerbio**

NCT Foglio 8 mapp. 338 Sub 06 cat. A/2 Classe 6 vani 7 Rendita € 560,36

NCT Foglio 8 mapp. 338 Sub 05 cat. C/6 Classe 3 19 mq Rendita € 48,08

NCT Foglio 8 mapp. 338 Sub 13 cat. BCNC ai sub 05-06

Lotto B)**Catasto terreni del comune di Verolanuova**

- Foglio 9, mappale 41 , qualità SEMIN IRRIGUO, Cl 2, sup 26.180 mq, Deduz 17A, reddito Domenicale 259.60 reddito Agrario 256.90

- Foglio 9, mappale 73, qualità SEMIN IRRIGUO, Cl 2, sup 15.440 mq, Deduz 17A, reddito Domenicale 153.10 reddito Agrario 151.51

- Foglio 9, mappale 74 , qualità PIOPPETO, Cl 2, sup 3.980 mq, reddito Domenicale 23.64 reddito Agrario 10.28



Quota di proprietà: Lotto A)

piena proprietà

Lotto B)

proprietà dei beni così distinta :

-

- proprietà 3/9

-

- proprietà 2/9

-

- proprietà 2/9

-

- proprietà 2/9

Divisibilità dell'immobile: A) immobile per conformazione e dimensioni indivisibile
 B) terreni frazionabili in lotti di dimensioni inferiori

Più probabile valore in libero mercato : **Lotto A) € 265.000,00** (duecentosessantacinquemila/00)
Lotto B) € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **Lotto A) € 212.000,00** (duecentodocimila/00)
Lotto B) € 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**Lotto A)**

1. ubicazione del lotto in zona residenziale radicata nel comune di Manerbio (Bs);
2. localizzazione del lotto a ridosso della strada di quartiere, con traffico veicolare quasi inesistente;
3. condizioni di manutenzione dell'immobile buone nel complesso;
4. difformità ed abusi edilizi riscontrati (vedi capitolo specifico).

Per tutto quanto precedentemente descritto si ritiene un giudizio di commerciabilità buono, in tal senso si colloca il cespite in una fascia media di vendibilità sul mercato immobiliare odierno.

Lotto B)

1. ubicazione del lotto in zona agricola di facile accesso nel comune di Verolanuova (Bs);
2. terreno fertile e poco ghiaioso;
3. presenza di sistemi di irrigazione artificiali e naturali ai margini dei lotti
4. frazionabilità dei lotti;
5. presenza di contratto di affitto in essere stipulato dopo il deposito del pignoramento;

Per tutto quanto precedentemente descritto si ritiene un giudizio di commerciabilità buono, in tal senso si colloca il cespite in una fascia media di vendibilità sul mercato immobiliare odierno.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 12
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 14/15
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	Lotto A) dagli esegutati Lotto B) da affittuario
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	Lotto B) inserimento in parco di interesse sovra comunale

Limitazioni

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

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5/6/7/8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9/10
4.	Audit documentale e due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica e dichiarazione di rispondenza.....	10/11/12
4.2	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale.....	13/14
4.3	Verifica della titolarità.....	15/16/17/18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	18/18
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	18/18
7.	Analisi estimativa.....	19/20
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21/21
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	22/22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	23-105



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Accesso agli atti: Richiesta atto notarile Dott. Notaio ██████████: richiesto il 13.05.2015 ed ivi ricevuto il 15.5.2015.
 Richiesta successione fatta ed evasa in data 05/06/2015.
 Richiesta copi atto notarile presso conservatoria in data 06/05/2015.

Documentazione edilizio concessoria presso il comune di Manerbio (Bs), richiesta inoltrata il 02.05.2015 ed ivi ricevuta in data 26.05.2015.
 Richiesta del C.D.U. presso il comune di Verolanuova (Bs) : richiesta inoltrata il 03.05.2015 ed ivi ricevuto in data 04.05.2015.

Accertamento in loco:
 comunicazione alle parti per sopralluogo in data 06-05-2015, il 05-05-2015 veniva spostato (su richiesta dell'esecutato per motivi di lavoro) al 15/05/2015. Anche questa data veniva spostata a seguito di comunicazione dell'avvocato dell'esecutato nella quale si chiedeva di non procedere alla perizia per il lotto A, visto l'imminente deposito di conversione di Pignoramento. Dopo consultazione con l'avvocato di parte ricorrente, in data 26/05/2015, si procedeva al sopralluogo presso gli immobili dalle quali si sono riscontrate diverse difformità edilizie.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

■ Localizzazione: Lotto A

- Provincia : Brescia
- Comune : Manerbio
- via : Mons. Virgilio Casnici , Trav I, n° 6

Lotto B

- Provincia : Brescia
- Comune : Verolanuova
- Frazione di Cadignano

■ Zona

Lotto A)

L'edificio in oggetto si trova in zona periferica a Nord del comune di Manerbio, a confine con la zona agricola e comunque vicino alle principali vie di collegamento extra comunali ed al centro cittadino . L'unità immobiliare è inserita in un complesso in linea composto da unità simili tipo villetta a schiera. L'immobile dista circa 1.100 m dal municipio e quindi dal centro culturale ed amministrativo del comune. La zona risulta essere isolata, ma nel contempo vicina a tutti i servizi necessari per gli utilizzatori degli immobili, vi è un traffico veicolare di basso livello, con un buon numero di parcheggi pubblici. In conclusione , la zona risulta essere ottimale per la destinazione residenziale.

Lotto B)

I 3 lotti di terreno agricolo sono collocati in località Fraz. Cadignano, piccolo borgo a nord del comune di Verolanuova. La collocazione è ottimale, vista la presenza di strade asfaltate di accesso principali e strade sterrate consortili. I lotti sono attornati da una fitta rete di fossi e seriole, che garantiscono buona resa e ottimo utilizzo del fondo. In conclusione, la zona risulta essere ottimale per la destinazione residenziale .

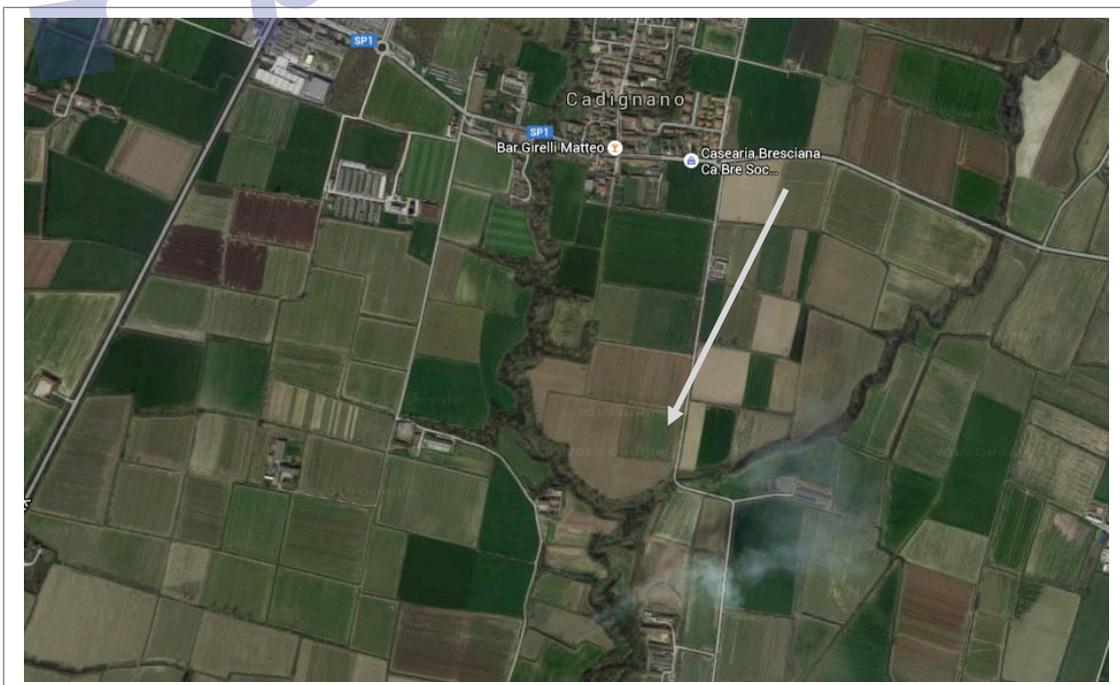


Mappa geografica

Lotto A)



Lotto B)



■ Destinazione urbanistica dell'immobile :

Lotto A) Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia a blocco edilizio Isolato - Art 23 NTA

Lotto B) Zona EP – Area Agricole permanente/ Parco del Fiume – Art 24 NTA

■ Tipologia immobiliare:

Lotto A) residenza tipo villetta a schiera centrale , due piani fuori terra, uno interrato e giardino su fronte e retro. Accessorio esclusivo autorimessa interrata

Lotto B) n° 3 terreni con destinazione agricola/boschiva

■ Tipologia edilizia dei fabbricati :

Lotto A) nella zona sono presenti varie tipologie di immobili, che vanno dalla casa singola unifamiliare (più recente o più modificato) all'edificio in linea con più unità

Lotto B) la zona agricola vincolata dove sono inseriti i 3 terreni in oggetto è caratterizzata da appezzamenti simili per destinazione funzionale e dimensioni

■ Caratteristiche generali dell'immobile:

Lotto A)

L'immobile visionato ha caratteristiche in linea con il l'anno di costruzione e versa in buone condizioni di manutenzione. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio non isolato e copertura a falde con finitura in laterizio (tegole). Le finiture sono di livello normale, con pavimentazione in grès porcellanato a piano terra ed in legno a piano primo: gli impianti sono datati ma funzionanti ed in buono stato di manutenzione. Non si rilevano criticità apparenti.

Lotto B)

Terreni agricoli pianeggianti , 2 dei quali (mappale 41-73) adibiti alla coltivazione ed il terzo (mappale 74) parzialmente piantumato e corrispondente alla zona di contatto con il fiume Strone

■ Dimensione:

Lotto A)

Trattasi di un'unità singola tipo villetta a schiera centrale, di dimensioni normali per la tipologia.

La parte residenziale è così distinta:

piano terra 94 mq, piano primo 42 mq, piano primo circa 55..mq

accessori importanti: cantine e locali interrati 48 mq , locale abusivo piano interrato 21 mq, balconi piano terra 11 mq (n° 2), balcone piano primo 8 mq (n° 1)

pertinenze esterne: giardino retro (sub 06) - 110 mq; giardino fronte (sub 13) – 126 mq

autorimessa interrata – sub 05 – 23 mq

Lotto B)

I terreni in oggetto hanno le seguenti dimensioni :

mappale 41 = 26.180,00 mq

mappale 73 = 15.540,00 mq

mappale 74 = 3.980,00 mq



■ Caratteri domanda e offerta:**Lotto A)**

L'immobile rientra all'interno di una fascia di mercato di media richiesta in un mercato stabile, con pochi volumi di affari e di contrattazioni. Immobili simili a quello in oggetto sono in vendita nel comune, anche se in basso numero, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare resta comunque buona.

Lotto B)

I terreni agricoli nella zona hanno ancora un forte appeal sul mercato, anche se lo stesso risulta sempre di nicchia e gestito con dinamiche tipiche delle contrattazioni agricole, con prezzi variabili a seconda della zona/fertilità del terreno e (soprattutto) a seconda delle situazioni contingenziali relative al terreno (necessità di acquisto o vendita al confinante ad esempio).

■ Forma di mercato:**Lotto A)**

Concorrenza perfetta in mercato libero.

Lotto B)

Concorrenza perfetta in mercato libero, anche se condizionato dalla particolarità del bene.

■ Filtering:**Lotto A)**

Fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi molto bassi.

Lotto B)

Fase stabile del mercato immobiliare, senza oscillazioni predominanti, ma sempre caratterizzato da andamento fortemente legato alle contingenze del bene.

■ Fase del mercato immobiliare:**Lotto A)**

Fase di contrazione tendente alla recessione con volumi di scambio bassi e richieste di immobili simili a quello in oggetto normali.

Lotto b)

Fase di stabilità con volumi di scambio bassi e richieste di terreni simili a quello in oggetto normali.



Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Accessori a piano interrato (lavanderia, locale tecnico e cantina)	m ² 47,50	50 %
Accessorio piano interrato abusivo	m ² 20,50	50 %
Balconi (piano primo e terra)	m ² 19,00	30 %
Balcone piano terra – superficie abusiva	m ² 7,00	30 %
Area esterna pertinenziale sub 06	m ² 110,00	5 %
Area esterna pertinenziale sub 13	m ² 126,00	5 %

Superficie commercialem² 198,60**Lotto B) Terreni agricoli in Verolanuova**

I terreni in oggetto hanno le seguenti dimensioni :

mappale 41 = 26.180,00 mq

mappale 73 = 15.540,00 mq

mappale 74 = 3.980,00 mq

Caratteristiche qualitative

Lotto A) L'immobile nello stato attuale risulta avere un discreto appeal commerciale (si veda quanto descritto a pagina 2). Nell'ottica di un immediato utilizzo, l'immobile è utilizzabile, senza criticità apparenti, eccezion fatta per gli abusi riscontrati.

Lotto B) I cespiti sono in buone condizioni di manutenzione, al pari di altri terreni presenti in zona. Il grado di commercializzazione è ottimale.

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Lotto A)****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

01 – Licenza di costruire del 25/06/1991 PE 148/91 intestata a [REDACTED]

02 – richiesta di certificato di abitabilità in data 05/11/1993 prot 12292

03 – rilascio certificato di abitabilità in data 10/11/1995

Non si rileva la presenza di Attestazione energetica (ACE/APE).



- Indicare la documentazione visionata : Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali
- Fonte documentazione visionata : Comune di Manerbio (Bs) - Ufficio tecnico edilizi privata
- Data verifica urbanistica: 26-05-2015

Lotto B) Analisi non necessaria

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Lotto A)

Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia a blocco edilizio Isolato - Art 23 NTA – PGT vigente la momento dell'indagine ,approvato con DCC 33 del 25-06-2015 e pubblicato sul BURL 32 del 05/08/2015
 - Lotto B)

Zona EP – Area Agricole permanente/ Parco del Fiume – Art 24 NTA- PGT vigente la momento dell'indagine ,approvato con DCC 36 del 30-10-2012 e pubblicato sul BURL 6 del 06/02/213

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici nessuno
- Vincoli ambientali nessuno
- Vincoli paesaggistici

Lotto B) l'immobile ricade nella fascia di rispetto agricolo del parco del fiume Strone, che garantisce il proseguire per anni della destinazione agricola



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GOTTI Geom. FABIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - piano terra : è stato realizzato un ampliamento del balcone esistente sul retro, con realizzazione di porticato in legno
 - piano primo : demolizione di piccola tramezza;
 - piano interrato : eliminazione degli elementi di divisorio, eccezion fatta per i divisori con il locale tecnico; cambiamento non autorizzato della superficie non residenziale;
 - si rileva inoltre la mancanza di attestato di certificazione energetica ACE-APE.

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

- Si per quanto riguarda le difformità edilizie, concessorie e catastali rilevate.

L'analisi dei costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

- sanzione amministrativa per opere interne già realizzate	€ 2.000,00
- pratica edilizia e richiesta di agibilità	€ 2.000,00
- redazione certificazione energetica ACE-APE	€ 500,00

Note : per quanto concerne la richiesta di certificato di agibilità lo scrivente è impossibilitato nell'effettuare una stima dell'eventuale messa a norma degli impianti tecnologici esistenti, vista la mancanza delle relative certificazioni della corretta messa in opera, e vista l'assenza di rilievo tecnico degli stessi.



4.2 Rispondenza catastale

Lotto A) Immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Manerbio (Bs) via Monsignor Virgilio Casnici, Traversa I, n° 6 :

Foglio 8 Sezione NCT Mappale 338 – sub 05 - cat. A/2 , Classe 6, vani 7 e rendita € 560,36

Foglio 8 Sezione NCT Mappale 338 – sub 06 - cat. C/6 , Classe 3, 19 mq e rendita € 48,08

Foglio 8 Sezione NCT Mappale 338 – sub 13 - cat. BCNC

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 n.19972.1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. BS0065816)

Elenco documentazione visionata : estratto mappa, schede catastali, visure storiche dell'immobile e visure ipotecarie.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 29/04/2015

Immobile catastalmente intestato a : [REDACTED]

Quota di proprietà : Intera proprietà

Diritto di proprietà : Piena proprietà

Lotto B) Terreni identificati al catasto terreni del comune di Verolanuova (Bs), frazione Cadignano

- Foglio 9, mappale 41 , qualità SEMIN IRRIGUO, Cl 2, sup 26.180 mq, Deduz 17A, reddito Domenicale 259.60 reddito Agrario 256.90

- Foglio 9, mappale 73, qualità SEMIN IRRIGUO, Cl 2, sup 15.440 mq, Deduz 17A, reddito Domenicale 153.10 reddito Agrario 151.51

- Foglio 9, mappale 74 , qualità PIOPPETO, Cl 2, sup 3.980 mq, reddito Domenicale 23.64 reddito Agrario 10.28

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/1999 n. 681.T01/1999 in atti dal 23/11/1999 IST.19710/99

Elenco documentazione visionata : estratto mappa, , visure storiche dell'immobile e visure ipotecarie.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 29/04/2015

Immobile catastalmente intestato a : proprietà dei beni così distinta

- [REDACTED]
- [REDACTED] – proprietà 3/9
- [REDACTED]
- [REDACTED] – proprietà 2/9
- [REDACTED]
- [REDACTED] – proprietà 2/9
- [REDACTED]
- [REDACTED] – proprietà 2/9

NOTA BENE

Sulle visure catastali si riportano come proprietari dei tre lotti di terreno i signori , [REDACTED]
[REDACTED] : come si evince dalla relazione notarile , tali nominativi erano intestatari prima della morte del [REDACTED] con relativa modifica degli assetti proprietari.

Quota di proprietà : quota del [REDACTED] pari a 2/9

Diritto di proprietà : piena proprietà di 2/9



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gotti Geom. Fabio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4328, 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 degli immobili del Lotto B) n° 3 terreni agricoli/Boschivi
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile classificato al Lotto A) Abitazione tipo villetta a schiera per le seguenti motivazioni:
 - piano interrato : modifiche interne nella zona filtro con l'autorimessa (eliminato disimpegno);
 - piano interrato : realizzazione di locale abusivo, adiacente alla cantina , in lato nord-ovest, all'interno della sagoma fuori terra del fabbricato;
 - piano terra : all'esterno, realizzazione di scala di accesso al piano interrato e di camminamento in pietra a lato dell'abitazione . In aggiunta si rileva la realizziamone di ampliamento del terrazzo rialzato previsto (3.30 m x 3.30 m) con "portico" in legno e copertura in elementi plastici a creare un porticato stabile e non censito;
 - piano primo : demolizione di un setto murario nel bagno;
 - difformità tra le schede catastali sub 05-06 rispetto all'elaborato planimetrico depositato: il sub 13 (BCNC ai sub 05-06) nelle planimetrie catastali risulta corrispondere alla rampa antistante l'autorimessa mentre nell'elaborato planimetrico corrisponde a tutto il giardino fronte abitazione.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

- | | |
|--|------------|
| - nuovo accatastamento, modifica schede catastali | € 1.000,00 |
| - pratica edilizia in sanatoria, sanzioni amministrative e contributi dovuti | € 2.500,00 |



4.3 Verifica della titolarità

Lotto A) Inquadramento della titolarità

Bene pervenuto agli esecutati tramite atto notarile privato di compravendita

Titolo di provenienza

Il bene è giunto in possesso dell'attuale proprietario [REDACTED] tramite atto di donazione del 31/01/2007 in notaio [REDACTED] trascritto il 09/02/2007 ai nn.7706/4466, da potere di [REDACTED].

N.B.: a margine di detta trascrizione, risulta annotamento di inefficacia del 12/03/2013 nn.19902/2754, avente per oggetto la sentenza del Tribunale di Brescia del 5/3/2012 con la quale si dichiara l'inefficacia ex art'. 2901 e.e. nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] dell'atto di donazione del 31/01/2007 in notar [REDACTED] trascritto il 09/02/2007 ai nn.7706/4466, con il quale il sig. [REDACTED] ha donato al figlio [REDACTED] la propria quota di proprietà pari ad 1/2 dei beni in Manerbio censiti al Fg.8 part 338 sub 5 e 6.

Nel ventennio antecedente all'acquisto dell'unità:

scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita del 18/05/1994 in notar [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 03/06/1994 ai nn.14865/10670, da potere di [REDACTED] [REDACTED] in favore di [REDACTED] [REDACTED]

Lotto B) Inquadramento della titolarità

Bene pervenuto agli esecutati tramite atto di successione per morte

Titolo di provenienza

- | | |
|--|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | [REDACTED] quota del 1/1 |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | nessuno |

Condizioni limitanti

- | | |
|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | nessuna |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | Lotto A) Nessun vincolo |

Lotto B) Inserimento dei terreni nella fascia di sensibilità paesistica elevata ed inserimento nelle aree del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Fiume Strone. Vincoli di edificabilità legati alla destinazione agricola del fondo ai sensi di legge

- | | |
|--------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> Oneri | nessuno |
|--------------------------------|---------|



23/05/2007 ai nn.17324/296 12, dichiarando lo conseguentemente inefficace nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto la quota di 2/9 piena proprietà degli immobili in Verolanuova , catasto Terreni fg.9 part.41-73-74.

TRASCRIZIONE N.39739/26591 de11'11/12/2014 nascente da pignoramento n.16643/2014 del 20/11/2014 - Ufficiale Giudiziario di Brescia. A favore : [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED] su:

A [REDACTED] , per 1/1 proprietà:

abitazione di tipo civile in Manerbio (BS) via Monsignore Casnici, in catasto Sezione Urb. NCT fg .8 part.338 sub 6 consistenza vani 7

fabbricato C6 in Manerbio (BS) via Monsignore Casnici, in catasto Sezione Urb. NCT fg.8 part.338 sub 5 consistenza mq.19

A [REDACTED] per 2/9 proprietà:

terreni in Verolanuova , in catasto fg .9 part.41 ha 02.61 .80 , part.73 ha 01.54.40 e part.74 are 39.80.

Lotto B)

ISCRIZIONE N.34091/8636 del 14/06/2007 nascente da decreto ingiuntivo n.1163/2007 del 06/06/2007

Tribunale di Udine A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED] Sorte Capitale di Euro 165.858,09 - Ipoteca Euro 170.000,00 , su:

2/9 di terreni in Verolanuova , in catasto fg .9 part..41 ha 02.61.80, part.73 ha 01.54.40 e part.74 ha 39 .80

ISCRIZIONE N.34742/8838 del 16/06/ 2007 nascente da decreto ingiuntivo n.2953/2007 del 13/06/2007 Tribunale di Ravenna A favore : [REDACTED]

[REDACTED] Contro: Scanzi [REDACTED]

Sorte Capitale di Euro 146.728, 19 - Ipoteca Euro 176.000,00 , su:

Terreni in Verolanuova, in catasto fg .9 part.41 ha 02 . 61.80, part.73 ha 01.54.40 e part. 74 ha 39.80.

TRASCRIZIONE N.39739/26591 de11'11/12/2014 nascente da pignoramento n.16643/2014 del 20/11/2014 – vedi dettagli per lotto A)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Lotto A)

Unità residenziale occupata dagli esecutati come abitazione privata e primaria.



Lotto B)

Alla data dell'indagine fatta presso gli archivi dell'agenzia delle entrate (28/08/2015) risulta registrato un contratto di affitto tra i proprietari e la [REDACTED]. Il contratto è stato stipulato in data 15-12-2014 con decorrenza dalla data della stipula per circa 1 anno , con scadenza indicata al 10-11-2015. Il contratto è stato stipulato dopo il deposito di atto di pignoramento

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

Restano a carico dell'acquirente, la sanatoria delle difformità catastali ed urbanistiche sopra rilevate

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Nessuna formalità rilevata



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 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 ed 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 In fase di sopralluogo non vi sono state condizioni limitative dell'indagine

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. 4 e 2 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
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

Lotto A)

Per quanto concerne l'immobile nel comune di Manerbio (Bs) identificato in mappa al :

Foglio 8 Sezione NCT Mappale 338 – sub 05 - cat. A/2 , Classe 6, vani 7 e rendita € 560,36

Foglio 8 Sezione NCT Mappale 338 – sub 06 - cat. C/6 , Classe 3, 19 mq e rendita € 48,08

Foglio 8 Sezione NCT Mappale 338 – sub 13 - cat. BCNC

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **265.000,00** diconsì Euro duecentosessantacinquemila/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 € **212.000,00** diconsì Euro duecentododicimila /00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Il sub 13 è BCNC ai sub 05 e 06 della stessa proprietà e corrisponde al giardino dell'immobile

Lotto B)

Per quanto concerne i terreni agricoli nel comune di Verolanuova (Bs) identificati in mappa al :

Foglio 9 - Mappale 41 – SEMIN IRRIGUO – classe 2 – sup 26.180 mq – reddito Domin. € 259,60
Agrario € 256,90

Foglio 9 - Mappale 73 – SEMIN IRRIGUO – classe 2 – sup 15.440 mq – reddito Domin. € 153,10
Agrario € 151,10

Foglio 9 - Mappale 74 – PIOPPETO – classe 2 – sup 3840 mq – reddito Domin. € 23,64
Agrario € 10,28

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **67.500,00** diconsì Euro sessantasettemilacinquecento/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 € **60.750,00** diconsì Euro sessantamilasettecentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Gotti Geom. Fabio

Iscritto all'Albo del collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328

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 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: 12.10.2015



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore in libero mercato (allegato I)	24/25/26
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)	27/27
3. Elaborati fotografici.....	28/29
4. Atti di provenienza - compravendita, ispezioni ipotecarie e dichiarazione di successione.....	30-44
4. CDU – certificato di destinazione urbanistica terreni.....	45/45
5. Estratto mappa catastale.....	46/47
6. Schede catastali.....	48/49/50
7. Visure storiche catastali.....	51-67
8. Ispezioni telematiche.....	68-76
9. Estratto PGT ed NTA del comune di Manerbio e di Verolanuova.....	77-86
10. Certificato di matrimonio.....	87/87
11. Relazione notarile.....	88/89/90/91
12. Contratti di locazione.....	92-100
13. Difformità rilevate.....	101/102

