

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione Patrimonio Ex Legge 03/2012 Procedura da sovraindebitamento n. 58/2019 «omissis»

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice delegato: **Dr. Alessandro Pernigotto**

Liquidatore : **Dr. Antonio Giovanni Grassi**

Esperto incaricato

Dotti ing. Luca

Via Mario Gatti n. 9/B, 25040 CORTE FRANCA (BS)

CF DTT LCU 79A26 B157N

Tel 320 0375211

Mail studio.ing.dotti@gmail.com

Pec luca.dotti@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine Ingegneri di Brescia al n. 4545, sezione A

Timbro e firma



Identificazione dei beni

LOTTO UNICO – Bagnolo Mella (BS) : Valore di stima complessivo € 121.500,00

Descrizione sintetica : abitazione piano terra e autorimessa

Ubicazione Comune di Bagnolo Mella (BS), Via Agostino Gallo n. 34

Identificativi catastali ai fabbricati :

Appartamento : Sez. NCT, Foglio 23, Part. 947, sub. 3

Autorimessa : Sez. NCT, Foglio 23, Part. 947 sub. 26

Quota di proprietà :

«omissis», proprietà per 1/1.

Diritto di proprietà :

- Atto di compravendita Notaio Zampaglione Luigi, Rep. 74655, Racc. 18806 in data 18.12.2006, registrato a Brescia il 27.12.2006 al n. 3492 serie S1T, trascritto a Brescia il 28.12.2006 al n. 70678 Reg. Generale ed al n. 40563 Reg. Particolare.

1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Bagnolo Mella, via Agostino Gallo n. 34

Zona Residenziale: Ambiti residenziali consolidati a media densità

Mappa geografica



Allegato n. 1 : Estratto di Mappa Comune di Bagnolo Mella, foglio 23, particella 947

- Destinazione urbanistica dell'immobile: Ambiti residenziali consolidati a media densità
- Tipologia immobiliare: residenziale
- Tipologia edilizia dei fabbricati: edificio residenziale "a corte" su due piani fuori terra. Periodo di costruzione 2003-2006
- Caratteristiche generali dell'immobile: Buona
- Dimensione Appartamento: trilocale (media)
- Caratteri domanda e offerta: privati
- Forma di mercato: Vendita forzata
- Filtering: Neutral
- Fase del mercato immobiliare: tra stabile e recupero.

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Il fabbricato è stato costruito in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Bagnolo Mella in data 29.09.2003 ed ultimato nell'anno 2006.

Si tratta di un "fabbricato a corte", che si sviluppa su due piani fuori terra più un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è collocata al piano terra, raggiungibile dalla strada pubblica mediante percorso pedonale comune, ed è costituita da un soggiorno con angolo cottura e da un disimpegno centrale attraverso il quale è possibile accedere alla zona notte composta da una camera matrimoniale, da bagno ed da una cameretta. L'altezza interna netta dei locali abitabili è pari a 270 cm.

Dalla zona giorno è possibile, mediante scala interna esclusiva, accedere al piano interrato, quest'ultimo caratterizzato da una stanza e da uno spazio autorimessa, alla quale è possibile accedere, mediante basculante metallica, dal corsello comune coperto.

Sul lato dell'ingresso (lato est) sono presenti un portico esclusivo ed uno spazio verde esclusivo, piantumato e con prato di qualità scadente.

Attraverso la cameretta, mediante un piccolo balcone di pertinenza, è possibile accedere ad un ulteriore spazio esterno esclusivo, lato ovest, attualmente caratterizzato da qualche pianta e da erbacce.

La struttura è tradizionale, come rilevabile dal certificato di collaudo statico esistente, e si compone di murature interrate in cemento armato, primo solaio in elementi prefabbricati LASTRAL con getto di completamento, strutture portanti in elevazione fuori terra costituite da murature in termolaterizio ed elementi in cemento armato, da solai intermedi in laterocemento, da solai per portici e balconi in legno, da coperture dei porticati e da gronde in legno.

I serramenti sono in legno con vetri doppi e con persiane esterne sempre in legno, mentre il portoncino d'ingresso è di tipo blindato e rivestito, internamente ed esternamente, con pannelli in legno/laminato.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in grès porcellanato, sia per il piano terra che per il piano interrato, da intonaci al civile tinteggiati e da porte in legno di tipo "tamburato".

Il soffitto del piano interrato presenta lastre da solaio "a vista".

La scala di accesso a piano interrato è rivestita in marmo, mentre i serramenti della stanza a piano interrato sono in ferro con vetro semplice.

Il bagno a piano terra, dotato di vasca, risulta completo di accessori e rubinetterie tipo commerciale, con pavimenti e rivestimenti in ceramiche commerciali.

Esternamente, lato ingresso, sono presenti pilastri rivestiti in mattoni, solaio in legno a vista e pavimentazione in grès porcellanato.

Il balcone sulla parte retrostante è pavimentato mediante grès porcellanato, mentre la piccola scala di accesso allo spazio a verde è caratterizzata da elementi in marmo poggianti su "struttura" in ferro.
L'impianto di riscaldamento, presente solo a piano terra, è di tipo tradizionale con radiatori in ghisa e generatore a gas installato in apposita nicchia esterna collocata nel portico esclusivo.
L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e risulta utilizzabile previa esecuzione di alcuni lavori di manutenzione ordinaria e di controllo del regolare funzionamento degli impianti.
L'accessibilità è buona dalla strada provinciale 65, mediante la traversa di Via Gallo, ed è presente un numero minimo di spazi a parcheggio in lato sud, in prossimità dell'ingresso pedonale.
Lungo la Via Agostino Gallo, fino allo sbocco sulla provinciale 65, è presente una pista ciclo-pedonale.
Dalla visura effettuata all'interno del Castato Energetico ARIA S.p.A. - CENED, l'unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Confini (assieme)

Confini catastali unità immobiliare a piano terra

- Nord: spazio comune alle unità abitative, sub. 58
- Sud: altra unità abitativa di cui al sub. 2
- Est: corte comune alle unità abitative, sub. 58
- Ovest : fabbricato mappale 297

Confini catastali autorimessa a piano interrato

- Nord: autorimessa altra proprietà di cui al sub. 27
- Sud: autorimessa altra proprietà di cui al sub. 25
- Est: corsello comune, sub. 58
- Ovest : terrapieno

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 30.07.2020
- Interno con verifica geometrica cassoni

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Allegati n. 2-7 : Fotografie esterno ed interno

Calcolo superfici di proprietà**Fg. 40 Part. 455 sub. 1 e Part. 457 sub. 2 :**

	U.M.	SUPERFICIE COMMERCIALE	PERC. DI RIDUZIONE	SUP. COMM. UTILIZZABILE
Superficie principale abitazione (piano terra)	m ²	73,74	100%	73,74
Scala esclusiva interna	m ²	4,35	50%	2,18
Portico davanti	m ²	15,19	35%	5,32
Balcone dietro	m ²	4,06	35%	1,42
Spazio esterno davanti	m ²	20,99	7%	1,47
Spazio esterno dietro	m ²	44,82	7%	3,14
Piano interrato (stanza e autorimessa)	m ²	37,13	50%	18,57
			Totale m ²	105,84
Totale Superficie commerciale arrotondata m²				106

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

X Fabbricato costruzione successiva al 01.09.1967 - Realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 8106 rilasciato dal Responsabile Settore Tecnico del Comune di Bagnolo Mella in data 29.03.2003.

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco:

- Permesso di Costruire n. 8106 rilasciato dal Responsabile Settore Tecnico del Comune di Bagnolo Mella in data 29.03.2003 e successiva voltura in data 17.02.2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. 8740 del 30.11.2005, presentata in data 20.10.2005 al n. 13253 di prot., avente ad oggetto "1° variante postuma al P.d.C. n. 8106 del 29.09.2003";
- Denuncia di Inizio Attività n. 8851 del 06.04.2006, presentata in data 08.03.2006 al n. 3305 di prot., avente ad oggetto "2° variante postuma al P.d.C. n. 8106 del 29.09.2003";
- Denuncia di Inizio Attività n. 8969 del 14.07.2006, presentata in data 14.07.2006 al n. 9615 di prot., avente ad oggetto "3° variante postuma al P.d.C. n. 8106 del 29.09.2003 realizzazione di nuovi balconi";
- Certificazione di collaudo finale, ai sensi dell'art. 23 comma 7 del DPR 380/2001, relativo alla D.I.A. n. 8969 del 14.07.2006, a firma dell'impresa titolare BOSSINI BORTOLO S.R.L. ed a firma del Direttore Lavori Geom. GIACOMINO RODELLA;
- Richiesta di agibilità avanzata in data 21.10.2005 al n. 13305, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità parziale, con successiva "Comunicazione d'attestata agibilità per silenzio - assenso" in data 08.02.2016, prot. 2297;
- Richiesta di agibilità avanzata in data 15.11.2006 al n. 14996 di prot., intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo all'intervento di "nuova realizzazione di 46 unità abitative di due

palazzine", con successiva "Comunicazione d'attestata agibilità per silenzio - assenso" in data 04.03.2013, prot. 3372;

X Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

X Fonte documentazione visionata : Comune di Bagnolo Mella (BS)

X Data verifica urbanistica : 08.07.2020

Lo stato dei luoghi rilevato rispecchia sostanzialmente gli elaborati autorizzati.

A piano terra si segnala:

- un lieve scostamento delle tramezzature interne e del pilastro centrale del portico rispetto all'autorizzato;
- una diversa conformazione del balcone (comunque in leggero difetto di superficie rispetto all'autorizzato) e della scaletta di accesso allo spazio esterno sul retro;
- la presenza di un piccolo sporto di demarcazione a livello del primo impalcato, lato ovest;

A piano interrato si segnala:

- un lieve scostamento della tramezza del disimpegno scala rispetto all'autorizzato;
- la presenza di una tramezza di divisorio all'interno dell'autorimessa, la quale genera una nuova stanza in contrasto con quanto rappresentato nell'autorizzato;

Allegati n. 8-17 : Titoli Abilitativi e relativi elaborati grafici

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico : Ambiti residenziali consolidati a media densità

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici - No
- Vincoli ambientali - No
- Vincoli paesaggistici - No

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ingegnere Luca Dotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4545, sezione A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura n. 58/2019 presso il Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagnolo Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Sono presenti alcuni lievi scostamenti a piano terra (distribuzione interna e posizione pilastro centrale portico) ed a piano interrato, una diversa conformazione di balcone e scaletta di accesso allo spazio retrostante e la presenza di una tramezza di divisorio nell'autorimessa a piano interrato.

Per quanto appena descritto dovrà essere presentata un'istanza per sanatoria, eventualmente unita ad opere di ripristino dei luoghi, le cui spese complessive, comprese di sanzioni, accessori ed IVA, vengono forfettizzate in € 3.000,00 (diconsi Euro Tremila/00).

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

Foglio 23, sezione NCT

Particella 947	Sub. 3	Categoria A/2	Cons. 4,5 vani	Superficie catastale 84 m ²	Rendita € 360,23
Particella 947	Sub.26	Categoria C/6	Cons. 29 m ²	Superficie catastale 31 m ²	Rendita € 62,90

Elenco documentazione visionata : scheda catastale reperita all' Agenzia del Territorio.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)	08.07.2020	
Aggiornamento verifica catastale (gg/mm/aa)	12.02.2021	
Sopralluogo espletato (gg/mm/aa)	30.07.2020	Verifica sul posto

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ingegnere Luca Dotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4545, sezione A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura n. 58/2019 presso il Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l' Agenzia Entrate Ufficio provinciale Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X LA NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per le motivazioni indicate al precedente punto 4.1. La revisione delle schede catastali è stimata in € 700,00 (diconsi Euro 700/00) compreso accessori ed IVA.

Allegati n. 18-20 : Schede catastali Part. 947 sub. 3 e sub. 26

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà :

«omissis», proprietà per 1/1.

Titolo di provenienza

Diritto di proprietà :

- Atto di compravendita Notaio Zampaglione Luigi, Rep. 74655, Racc. 18806 in data 18.12.2006, registrato a Brescia il 27.12.2006 al n. 3492 serie S1T, trascritto a Brescia il 28.12.2006 al n. 70678 Reg. Generale ed al n. 40563 Reg. Particolare.

Condizioni limitanti

Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 5

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

L'unità immobiliare attualmente non risulta occupata.

Occupato

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

5 Formalità, vincoli, oneri.

Risultati da ispezione ipotecaria

Vedi allegata ispezione conservatoria registri immobiliari di BS n. T15896, datata 12.02.2021, in particolare i numeri :

9 – il 27/08/2009 n.ri 8238/38048 – Ipoteca Legale, da Pubblico ufficiale Equitalia Esatri SpA Rep. 10711/22 del 25/08/2009.

10 – il 30/03/2015 n.ri 4589/27800 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, da Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-riscossione Rep. 3335/2218 del 20/06/2018;

11 – il 22/07/2019 n.ri 20657/32889 – Tribunale di Brescia Rep. 58 del 27/06/2019 – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio immobili siti in Bagnolo Mella (BS)

Allegati n. 21-22-23 : Ispezione ipotecaria nominativa Francio Lodovico

Oneri di natura condominiale

Da "prospetto rate raggruppato per anagrafica" relativo al Condominio Complesso Le Corti II e III, cod. fisc. 97014160176, il Sig. «omissis» risulta debitore di una somma pari ad € 637,69 (Euro seicentotrentasette/69) nei confronti dello stesso.

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, 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"

Indagine di mercato

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra i fabbricati oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del perito. Il valore unitario ordinario si ottiene dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la loro sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare.

Quindi la comparazione viene estesa ad indagini da "fonti dirette" ed "indirette"

Piu' probabile valore in libero mercato (vendita forzata)

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, considerando lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano, il loro grado di appetibilità. Svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili con medesime caratteristiche, preso in esame i dati della Borsa Immobiliare di Brescia azienda speciale della Camera di Commercio e della banca dati catastale OMI, eseguiti i conteggi delle superfici commerciali, ricercati i piu' probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, considerando tutto quanto sopra descritto, nonché lo stato di fatto e di diritto di cui gli immobili si trovano, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati al rapporto di stima, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione, procedendo ad una stima del piu' probabile valore di mercato di beni simili in zona, ridotto per le opere da eseguire a completamento e per la predisposizione della documentazione e reperimento delle autorizzazioni finali di natura edile-urbanistica, sicurezza, impiantistica, statica, energetica, catastale. Tale valore è stato ulteriormente ridotto per tenere in giusto conto le spese per pulizia straordinaria,

traslochi, ecc., mancati redditi per giacenza compreso i deterioramenti del bene per scarsa manutenzione, assenza garanzie postume, ecc..

Lotto Unico: Appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato.

Foglio 23, sez. NCT, particella 947, sub. 3 e sub. 26 :

Superficie Esterna Lorda commerciale dell'abitazione mq. 106,00

Considerando i lavori di recenti compravendite e mediando i valori per la vetusta' dell'immobile, il Valore piu' probabile di mercato viene individuato pari a 1.250,00 €/m².

S.E.L. m² 106,00 x 1.250,00 €/m² = € **132.500,00**

A dedurre:

1) Spese condominiali	€	637,69
2) Sanatoria/ripristino	€	3.000,00
3) Spese di regolarizzazione catastale	€	700,00
4) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato:	€	6.500,00
5) Arrotondamento	€	162,31

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € **121.500,00**

(Diconsi Euro centoventunomilacinquecento/00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni (corte e corsello a piano interrato). Le valutazioni sopraesposte, relazionate alle misure, sono da intendersi "a corpo".

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.

X 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 : piu' probabile valore di mercato di beni simili in zona.

7 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO – Bagnolo Mella (BS) : Valore di stima complessivo € 121.500,00

Descrizione sintetica : abitazione piano terra con autorimessa a piano interrato

Ubicazione Comune di Bagnolo Mella (BS), Via Agostino Gallo n. 34

Identificativi catastali ai fabbricati :

Appartamento : Sez. NCT Fg. 23 Part. 947 sub. 3

Autorimessa : Sez. NCT Fg. 23 Part. 947 sub. 26

Quota di proprietà :

«omissis», proprietà per 1/1.

Diritto di proprietà :

- Atto di compravendita Notaio Zampaglione Luigi, Rep. 74655, Racc. 18806 in data 18.12.2006, registrato a Brescia il 27.12.2006 al n. 3492 serie A1T, trascritto a Brescia il 28.12.2006 al n. 70678 Reg. Generale ed al n. 40563 Reg. Particolare.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, viene quantificato in € **121.500,00** diconsi Euro (**centoventunomilacinquecento/00**)

8 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Dotti ing. Luca**

Iscritto all'Ordine/Albo: **Ordine Ingegneri provincia di Brescia, n. 4545, sezione A**

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 né 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.

Data rapporto valutazione: 15 settembre 2020

Aggiornamento Conservatoria: 12 febbraio 2021

Timbro e firma

