

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione Patrimonio Legge 03/2012

RG. 03/2019

<<omissis>>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice delegato:

Dr. Stefano Franchioni

Liquidatore :

Dr. Antonio Giovanni Grassi

Esperto incaricato

Rubagotti geom. Alberto
Via San Clemente 9
CF RBGLRT66H28C806B
Tel 030-72.67.340
Fax 030-72.67.340
Mail studiorubagotti@libero.it
Pec alberto.rubagotti@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia al n. 3737



Timbro e firma

Identificazione dei lotti

- LOTTO NR. 1** – Ospitaletto (BS) : Valore di stima complessivo € 165.000,00
Descrizione sintetica : abitazione a schiera ed autorimessa
Ubicazione Comune di Ospitaletto (BS) via Padana Superiore 50/B
Identificativi catastali ai fabbricati :
Abitazione : Sez. NCT Fg. 7 Part. 89 sub. 78 (ex 5)
Autorimessa : Sez. NCT Fg. 7 Part. 89 sub. 79 (ex 13)
Quota di proprietà : 1/1
<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Catri Raffaele in Treviglio Rep. 255170/5086 in data 28.03.1992 registrato a Treviglio il 28.04.1922 atti privati al n.° 628 mod. 2V
- LOTTO NR. 2** – Ospitaletto (BS) : Valore di stima complessivo € 145.000,00
Descrizione sintetica : abitazione a schiera ed autorimessa
Ubicazione Comune di Ospitaletto (BS) via Doria 23
Identificativi catastali ai fabbricati :
Abitazione : Sez. NCT Fg. 7 Part. 825 sub. 2
Autorimessa : Sez. NCT Fg. 7 Part. 825 sub. 7
Quota di proprietà : 1/1
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data 09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755 (acquisto quota ½ nuda proprietà) con usufrutto generale con diritto di accrescimento <<omissis>> e <<omissis>> .
Atto di compravendita notaio Trapani Francesco in data 30.01.2002 n.ri 39239/3588 reg. a Brescia il 18.02,2002 n. 576 serie 2V (acquisto quota 1/2 nuda proprietà).
Fg. 7 Mapp. 828 mq. 65
Quota di proprietà : 2/14 (Nuda proprietà)
<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>
Usufrutto con diritto di accrescimento <<omissis>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data 09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755 (acquisto quota ½ nuda proprietà) con usufrutto generale con diritto di accrescimento <<omissis>>
Atto di compravendita notaio Trapani Francesco in data 30.01.2002 n.ri 39239/3588 reg. a Brescia il 18.02,2002 n. 576 serie 2V (acquisto quota 1/2 nuda proprietà).
- LOTTO NR. 3** – Pompiano (BS) : Valore di stima complessivo € 105.000,00
Descrizione sintetica : porzione di ex fabbricato rurale
Ubicazione Comune di Pompiano (BS) via Trieste 47a
Identificativi catastali :
Sez. NCT Fg. 14 Part6 sub. 9 – 12 – 13
Quota di proprietà : 1/1
<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> <<omissis>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Metelli Adriano in Brescia Rep. 98317/42178 in data 23.10.2009 registrato a Brescia il 26.10.2009 atti privati al n.° 10027

Indice

LOTTO N.° 1

LOTTO NR. 1 – Ospitaletto (BS) : Valore di stima complessivo € 165.000,00
Descrizione sintetica : abitazione a schiera
Ubicazione Comune di Ospitaletto (BS) via Padana Superiore 50/B
Identificativi catastali ai fabbricati :
Abitazione : Sez. NCT Fg. 7 Part. 89 sub. 78 (ex sub. 5)
Autorimessa : Sez. NCT Fg. 7 Part. 89 sub. 79 (ex sub. 13)
Quota di proprietà : 1/1
<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Catri Raffaele in Treviglio Rep. 255170/5086
in data 28.03.1992 registrato a Treviglio il 28.04.1992 atti privati al n.° 628 mod. 2V

1.a) Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Ospitaletto, centro, via Padana Superiore 50/B

Zona Residenziale di Completamento

Mappa geografica



Allegato 1 : Estratto di Mappa Comune di Ospitaletto Fg. 7 Mapp. 89

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Zona Residenziale di Completamento
- Tipologia immobiliare : Mista residenziale - commerciale
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Edifici tradizionali sino a 3 – 4 piani fuori terra
- Caratteristiche generali dell'immobile : discreta
- Dimensione Appartamento : medio
- Caratteri domanda e offerta : privati
- Forma di mercato : Vendita forzata
- Filtering : Neutral
- Fase del mercato immobiliare : Tra stabile e recupero.

1.b) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile :

Il fabbricato di costruzione primi anni '90 è costituito da otto abitazioni a schiera composte da due piani fuori terra oltre all'interrato.

L'abitazione in oggetto è composta al piano terra da corte esclusivo antistante l'ingresso principale in lato Est (pedonale), all'interno locale soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, vano scala e terrazza in lato ovest. Al piano primo, disimpegno-atrio, camera matrimoniale, due camere singole, bagno e due balconi, mentre al piano interrato è composto da atrio, cantina, vano scala ed infine l'autorimessa.

La struttura è tradizionale con murature fuori terra in laterizio porizzato, solai in latero-cemento e copertura in coppi.

L'accesso carrraio alle autorimesse è previsto nella corte ribassata comune alle otto unita' immobiliari posta in lato ovest per mezzo di uno scivolo asfaltato.

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e risulta utilizzabile previa esecuzione di alcuni lavori di pulizia e riordino degli impianti, nonche' una verniciatura protettiva dei serramenti esterni.

Le finiture risultano al civile, con pavimenti in ceramica al piano terra e in parquet al piano primo. Pareti al civile tinteggiate, serramenti in legno compresi oscuramenti.

Servizi igienici completi di accessori e rubinetterie, con pavimenti e rivestimenti in ceramiche commerciali.

Gli impianti risultano anch'essi nella media, con generatore a gas ed emissioni con radiatori in ghisa.

La modesta corte esterna in lato est risulta quasi totalmente pavimentata.

L'accessibilità è buona dalla strada comunale ex SS11 verso la bretella a medio scorrimento che taglia l'abitato in lato sud. L'accesso alle autorimesse con scivolo con curva a gomito non è proprio dei piu' agevoli.

La certificazione energetica non è esistente. In caso di richiesta verra' prodotta e presumibilmente l'abitazione sara' classificata tra la "F" e la "G".

L'immobile non risulta comodamente divisibile. Alla data dei sopralluoghi sono presenti nell'abitazione numerosi cani e risulta necessaria una pulizia straordinaria e una tinteggiatura di tutti i muri in quanto vi sono odori sgradevoli e pungenti.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord : Abitazione civico 50/A sub. 76
- Sud : Abitazione civico 50/C
- Est : Accesso pedonale sub. 2
- Ovest : sub. 75 cortile comune

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.04.2019 – 10.08.2020
- Interno con verifica geometrica

Criterio di misurazione X SEL - Superficie Esterna Lorda
Calcolo superfici di proprietà

Lotto 1)

Fg. 7 Part. 89 Subalterno 78 - 79 :

Superficie principale abitazione (p.t. e p.1°)=	m ²	121,50
Terrazza piano terra mq. 28.25/4=	m ²	7,06
Balconi piano primo mq. 8,70/4=	m ²	2,17
Piano Interrato compresa autorimessa		
Mq. 88,40/2 =	m ²	44,20

Sommano :	m ²	174,93
Superficie commerciale arr.	<u>m²</u>	<u>175,00</u>

I modesti spazi scoperti non vengono valorizzati e si ritengono compresi nella valutazione.

1.c) Audit documentale e Due Diligence

1.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato costruzione anno 1988-90 ed ampliamento anno 2004-2005 (autorimessa e terrazza)

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco :

- C.E. N.° 12 in data 19/05/87 - 3218 P.G. e 4602 P.E. costruzione otto alloggi a schiera
- Certificato di abitabilità in data 31.01.1990
- D.I.A. prot. 7920 in data 22.04.2004 PE 7464 (costruzione autorimessa interrata e terrazza al piano terra)

X Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

X Fonte documentazione visionata : Comune di Ospitaletto (BS)

X Data verifica urbanistica (02.05.2019)

La situazione esistente rispecchia sostanzialmente gli elaborati autorizzati, tranne che per :

- tramezza curva del disimpegno delle scale al piano terra (non presente negli elaborati autorizzati)
- accesso della camera da letto del piano terra dal disimpegno anziché dalla sala da pranzo
- diversa distribuzione del piano interrato con allargamento della autorimessa sino ad una parte di cantina e delimitazione di un vano in lato est

Allegati n.° 2-7 : Titoli Abilitativi abitazione a schiera e relativi grafici

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : Zona di residenziale di completamento

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Rubagotti geom. Alberto iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3737, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura RG 3/19, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto 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 :

Esistono modeste difformità interne alla unità immobiliare sanabili con idoneo titolo postumo.

La spesa necessaria per il reperimento del titolo e la relativa sanzione risulta pari a circa € 4.000,00 (quattromilaeuro), compreso contributi integrativi ed oneri fiscali.

1.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

Foglio 7 Sezione NCT particella 89

<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 78	categoria A/2	superficie catastale mq. 152	Rendita € 619,75
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 79	categoria C/6	superficie catastale mq. 54	Rendita € 118,53

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)	Redatto Tipo Mappale per aggiornamento mappa a seguito della costruzione dell'ampliamento dell'autorimessa (prot. 92674/2020) A seguire aggiornamento schede catastali prot. 95441 del 24.08.2020
------------------------------------	--

Sopralluogo espletato (gg/mm/aa)	24.04.2019 – 10.08.2020 Verifica sul posto
----------------------------------	---

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Rubagotti geom. Alberto iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3737, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura RG 3/19 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, ed avendo espletato gli atti di aggiornamento catastale, con la presente

DICHIARA

LA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Allegati n.° 8-9 : Schede catastali sub. 78 – 79

1.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Diritto di proprietà :

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Catri Raffaele in Treviglio Rep. 255170/5086 in data 28.03.1992 registrato a Treviglio il 28.04.1992 atti privati al n.° 628 mod. 2V

Quota di piena proprietà : 1/1 <<omissis>>

Condizioni limitanti

Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 1e)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero L'unità immobiliare risulta occupata dal soggetto debitore.

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

1.e) Formalità, vincoli, oneri.

Vedi allegata ispezione conservatoria registri immobiliari di BS, datata 03.10.2020 : ed in particolare i numeri :
8 – il 25/05/2017 n.ri 3611/23199 – Equitalia Servizi Riscossione Spa Rep. 2820/2217 del 22/05/2017
9 – il 22/09/2017 n.ri 6756/41516 – Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. 2982/2217 del 21/09/2017
10 – il 13/02/2019 n.ri 3796/6182 Tribunale di Brescia Rep. 03 del 28/01/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Ospitaletto (BS) e Pompiano (BS)

Allegato n.° 10 : Visura Conservatoria nominativa

1.f) 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..

Identificativi catastali ai fabbricati Comune di Ospitaletto (BS)

Lotto 1)

Fg. 7 Part. 89 sub. 78 - 79

Superficie esterna lorda commerciale dell'abitazione mq. 175,00

Considerando i lavori di recenti compravendite e mediando i valori per la vetusta' dell'immobile,

Valore piu' probabile di mercato pari a € 1.075/mq.

S.E.L. mq. 175,00 x €/mq. 1075 = € **188.125,00**

Dedurre :

1) Spese di regolarizzazione urbanistica € **4.000,00**

2) Spese per pulizia straordinaria, manutenzioni ordinarie, ecc.. : € **9.000,00**

3) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato, arr.: € **9.500,00**

Arrotondamento € **625,00**

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € **165.000,00**

Diconsi euro centosessantacinquemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili e della modesta corte esclusiva. 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.

LOTTO N.° 2

LOTTO NR. 2 – Ospitaletto (BS) : Valore di stima complessivo € 145.000,00

Descrizione sintetica : abitazione a schiera

Ubicazione Comune di Ospitaletto (BS) via Doria 23

Identificativi catastali :

Sez. NCT Fg. 7 Part. 825 sub. 2 – 7 : Abitazione ed autorimessa

Quota di nuda proprietà : 1/1

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Usufrutto con diritto di accrescimento <<omissis>> (genitori del debitore)

Diritto di proprietà :

Fg. 7 Mapp. 828 mq. 65 – corsello accesso pedonale comune

Quota di proprietà' : 2/14 (Nuda proprietà')

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Usufrutto con diritto di accrescimento <<omissis>> (genitori del debitore)

2.a) Inquadramento dell'immobile

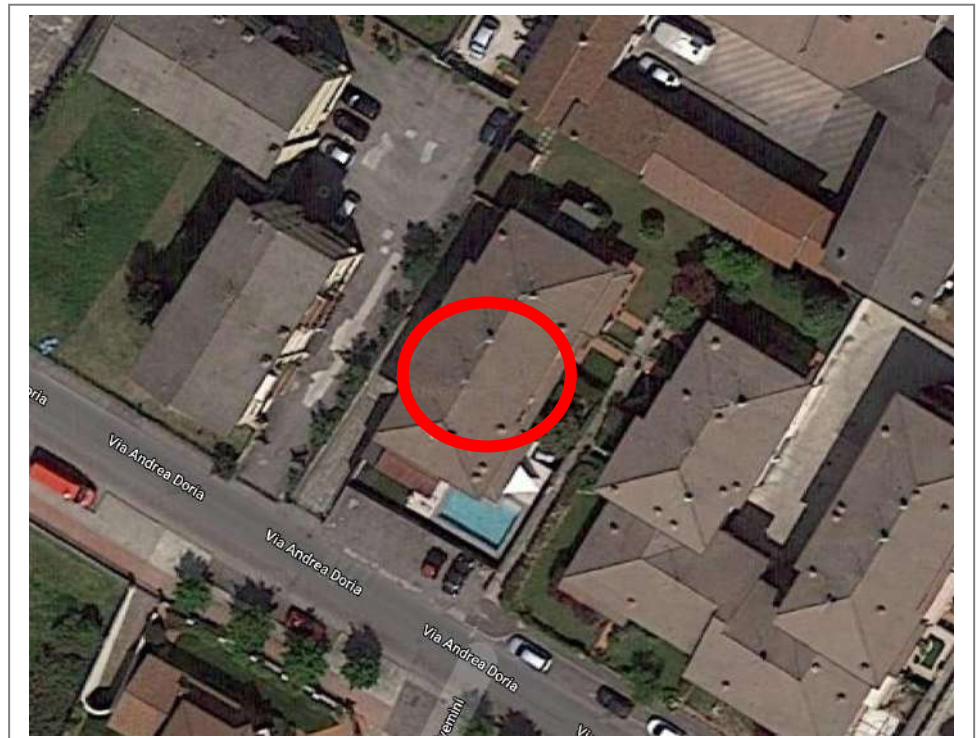
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Ospitaletto, centro, via Padana Superiore 50/B

Zona Residenziale di Completamento

Mappa geografica



Allegato 11 : Estratto di Mappa Comune di Ospitaletto Fg. 7 Mapp. 825

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Zona Residenziale di Completamento
- Tipologia immobiliare : residenziale
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Edifici tradizionali sino a 2 – 3 piani fuori terra
- Caratteristiche generali dell'immobile : buona
- Dimensione Appartamento : medio
- Caratteri domanda e offerta : privati
- Forma di mercato : Vendita forzata
- Filtering : Neutral
- Fase del mercato immobiliare : Tra stabile e recupero.

2.b) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile :

Il fabbricato di costruzione fine anni '90 è costituito da quattro abitazioni a schiera composte da due piani fuori terra oltre all'interrato.

L'abitazione in oggetto è composta al piano terra da corte esclusivo antistante l'ingresso principale in lato Est (pedonale), all'interno locale soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, vano scala. Al piano primo, disimpegno-atrio, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, bagno e un balcone, mentre al piano interrato è composto da atrio, cantina, ripostiglio e l'autorimessa (due basculanti).

La struttura è tradizionale con murature fuori terra in laterizio porizzato, solai in latero-cemento e copertura in coppi.

L'accesso carrraio alle autorimesse è previsto nella corte ribassata comune alle quattro unita' immobiliari posta in lato ovest per mezzo di uno scivolo.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Le finiture risultano al civile, con pavimenti in ceramica al piano terra e in parquet al piano primo. Pareti al civile tinteggiate, serramenti in legno compresi oscuramenti.

Servizi igienici completi di accessori e rubinetterie, con pavimenti e rivestimenti in ceramiche commerciali.

Gli impianti risultano anch'essi nella media, con generatore a gas ed emissioni con radiatori in ghisa.

La modesta corte esterna in lato est risulta parzialmente a verde.

L'accessibilità è buona dalla strada comunale di via Doria verso la bretella a medio scorrimento che taglia l'abitato in lato sud.

La certificazione energetica non è esistente. In caso di richiesta verra' prodotta e presumibilmente l'abitazione sara' classificata tra la "F" e la "G".

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord : Abitazione civico 25
- Sud : Abitazione civico 21
- Est : mappale 828 - cortile comune
- Ovest : Accesso carrraio comune

Consistenza

- Rilievo
- Interno con verifica dei soli ingombri al fine di verificare le schede catastali e grafici reperiti presso il Comune.
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.04.2019

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda
Calcolo superfici di proprietà

Lotto 2)

Fg. 7 Part. 825 Subalterno 2 - 7 :

Superficie principale abitazione (p.t. e p.1°)=	m ²	115,80
Portico – ingresso piano terra mq. 3,4/2 =	m ²	1,70
Balcone piano primo mq. 3,90/4=	m ²	0,98
Piano Interrato compresa autorimessa		
Mq. 65,40/2 =	m ²	32,70
Sommano :	m ²	151,70
Superficie commerciale arr.	m²	152,00

I modesti spazi scoperti non vengono valorizzati e si ritengono compresi nella valutazione.

2.c) Audit documentale e Due Diligence

2.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato costruzione anno 1992 – fine lavori ed abitabilità 1998

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco :

- C.E. N.° 06 in data 17/02/1992 - 12602 P.G. e 5283 P.E. costruzione quattro alloggi a schiera
- C.E. N.° 5283/2 in data 09/07/1992 costruzione di garage interrato
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di abitabilità in data 13725 del 23.10.98 (DPR425/94)

Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

Fonte documentazione visionata : Comune di Ospitaletto (BS)

Data verifica urbanistica (02.05.2019)

La situazione esistente rispecchia sostanzialmente gli elaborati autorizzati, tranne che per :

- tramezza a delimitazione della cucina al piano terra la quale dovrà essere rimossa per l'impossibilità di ottemperare al regolare rapporto aeroilluminante del locale a giorno del piano terra.

Allegati n.° 12-17 : Titoli Abilitativi abitazione a schiera e relativi grafici

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : Zona di residenziale di completamento

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici - No

- Vincoli ambientali - No
- Vincoli paesaggistici - No

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Rubagotti geom. Alberto iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3737, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura RG 3/19, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto 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 :

Esiste modesta difformità interna al piano terra consistente nella chiusura del locale cucina. La tramezza non risulta sanabile in quanto è compromesso il rapporto aeroilluminante dell'intero locale al piano terra sottogirone. La spesa per la rimozione della tramezza e per i necessari ripristini è stimata in € 1.500 + IVA= € 1.650,00

2.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

Foglio 7	Sezione NCT	particella 825	
X Sub. 2	categoria A/2	superficie catastale mq. 138	Rendita € 650,74
X Sub. 7	categoria C/6	superficie catastale mq. 29	Rendita € 76,38
Foglio 7	particella 825	Sem. Irr. Arb. Sup. mq. 65	R.D.=€ 0,60 – R.A.=€ 0.70

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)	11/03/2019	
Sopralluogo espletato (gg/mm/aa)	24.04.2019	Verifica sul posto

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Rubagotti geom. Alberto iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3737, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura RG 3/19 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, ed avendo espletato gli atti di aggiornamento catastale, con la presente

DICHIARA

X LA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Allegati n.° 18- 19 : Schede catastali sub. 2 – 7

Nota : Le visure catastali odierne dovranno essere allineate con i titoli notarili in quanto è ancora riportata la quota di ½ di proprietà della AL.PA Costruzioni snc originario committente e proprietario dei lotti.

2.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Sez. NCT Fg. 7 Part. 825 sub. 2 – 7 : Abitazione ed autorimessa

Quota di nuda proprietà : 1/1

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Usufrutto con diritto di accrescimento Leomanni Rodolfo e Grasso Anna Maria (genitori del debitore)

Diritto di proprietà :

- Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data 09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755 (acquisto quota ½ nuda proprietà) con usufrutto generale con diritto di accrescimento <<omissis>> .

- Atto di compravendita notaio Trapani Francesco in data 30.01.2002 n.ri 39239/3588 reg. a Brescia il 18.02,2002 n. 576 serie 2V (acquisto quota 1/2 nuda proprietà).

Fg. 7 Mapp. 828 mq. 65 – corsello accesso pedonale

Quota di nuda proprietà : 2/14

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Usufrutto con diritto di accrescimento <<omissis>> (genitori del debitore)

Diritto di proprietà :

- Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data 09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755 (acquisto quota 1/14 nuda proprietà) con usufrutto generale con diritto di accrescimento <<omissis>> .

- Atto di compravendita notaio Trapani Francesco in data 30.01.2002 n.ri 39239/3588 reg. a Brescia il 18.02,2002 n. 576 serie 2V (acquisto quota 1/14 nuda proprietà).

Condizioni limitanti

X Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 1e)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero -----

X Occupato L'abitazione è occupata dagli usufruttuari Sigg. <<omissis>>
Titolo : Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data
09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755

2.e) Formalità, vincoli, oneri.

Vedi allegata ispezione conservatoria registri immobiliari di BS, datata 03.10.2020 : ed in particolare i numeri :
8 – il 25/05/2017 n.ri 3611/23199 – Equitalia Servizi Riscossione Spa Rep. 2820/2217 del 22/05/2017
9 – il 22/09/2017 n.ri 6756/41516 – Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. 2982/2217 del 21/09/2017
10 – il 13/02/2019 n.ri 3796/6182 Tribunale di Brescia Rep. 03 del 28/01/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Ospitaletto (BS) e Pompiano (BS)

Allegato n.° 10 : Visura Conservatoria nominativa

2.f) 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..

Identificativi catastali ai fabbricati Comune di Ospitaletto (BS)

Lotto 2)

Fg. 7 Part. 89 sub. 78 - 79

Superficie esterna lorda commerciale abitazione mq. 152,00

Considerando i lavori di recenti compravendite e mediando i valori per la vetusta' dell'immobile,

Valore piu' probabile di mercato pari a € 1.200/mq.

S.E.L. mq. 152,00 x €/mq. 1200 = € 182.400,00

Dedurre quota usufrutto Leomanni Rodolfo e Grasso Anna Maria (rispettivamente nati nel - 15% - € 182.400,00 = € 27.360,00

Dedurre :

1) Spese di demolizione tramezza cucina e ripristini € 1.650,00

2) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato, arr.: € 8.000,00

Arrotondamento € 390,00

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € 145.000,00

Diconsi euro centoquarantacinquemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, la corte esclusiva e la quota di 2/14 del mappale 828 (solo nuda proprietà). 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.

LOTTO N.° 3

LOTTO NR. 3 – Pompiano (BS) : Valore di stima complessivo € 105.000,00
Descrizione sintetica : porzione di ex fabbricato rurale
Ubicazione Comune di Pompiano (BS) via Trieste 47a
Identificativi catastali :
Sez. NCT Fg. 14 Part6 sub. 9 – 12 – 13
Duota di proprieta' : 1/1
<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Metelli Adriano in Brescia Rep. 98317/42178
in data 23.10.2009 registrato a Brescia il 26.10.2009 atti privati al n.° 10027

3.a) Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Pompiano , via Trieste 47a

Zona Agricola e Residenziale estensiva

Mappa geografica



Allegato n.° 9 : Estratto Mappa Pompiano Fg. 14 Part. 6

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Zona residenziale estensiva e in parte agricola salvaguardia
- Tipologia immobiliare : Fabbricati ex rurali
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Fabbricati cascinali isolati anche di grandi dimensioni
- Caratteristiche generali dell'immobile : scarse
- Caratteri domanda e offerta : privati
- Forma di mercato : Libera concorrenza
- Filtering : Down
- Fase del mercato immobiliare : Tra stabile e recupero.

3.b) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile :

Trattasi di porzione di ex fabbricato rurale da cielo a terra, compreso nella loc. cascina Feniletto, con finitura al rustico, a tre piani fuori terra senza interrati.

Al piano terra e al primo sono identificati due unità residenziali mentre al piano secondo (sottotetto) un deposito.

La struttura è in muratura portante di cotto e ciotoli, con solai e copertura in legno. Il manto di copertura è in coppi. Le altezze sono per il piano terra e primo rispettivamente mt. 3,15 e mt. 3,00. Il sottotetto varia da mt. 1,50 sino a mt. 3,80, quest'ultimo caratterizzato da un vano strutturale centrale con funzione di serbatoio di accumulo idrico (cisterna).

L'immobile si trova in una zona agricola alla periferia sud ovest, rispetto all'abitato di Pompiano, posto sulla strada che collega la frazione Meano di Corzano con Gerolanuova.

L'ambito agricolo della "bassa" bresciana è caratterizzato dagli insediamenti coloniali di grandi dimensioni, ma con scarse dotazioni infrastrutturali e servizi.

L'accesso sia da nord (Meano di Corzano) che da sud (Gerolanuova) avviene dalla pubblica via Trieste, con larghezza in parte ridotta e poco agevole.

La porzione di fabbricato si presenta con strutture lignee sabbiate e finiture e impianti inesistenti/inutilizzabili. I serramenti sono diventati completamente da sostituire e sono presenti notevoli escrementi di piccioni e animali vari. Dovrà essere eseguita una sanificazione da parte di ditte specializzate, prima di intervenire con dei lavori. Anche l'accesso per i rilievi e verifiche deve essere espletato con indumenti adatti e risulta anche pericoloso.

L'immobile potrebbe essere divisibile lavorando con gli accessi offerti dai beni comuni non censibili distinti al mappale 49 sub. 11, previo studio di un progetto totale di recupero e ristrutturazione importante.

Effettivamente le porzioni esclusive individuate dai subalterni 9 - 12 - 13, hanno come pertinenze i seguenti rilevanti b.c.n.c. :

- Fig. 14 Mapp. 6 Sub. 6 : Bene comune non censibile : scala che disimpegna i tre piani.

- Fig. 14 Mapp. 49 Sub. 1 : Bene comune non censibile : corte comune al Mapp. 6 sub. 5-6-9-12-13-20-21-22-23-24-25-30 e al Mapp. 9 sub. 8 e Mapp. 49 sub. 9 (trattasi di della strada di accesso da via Trieste e della corte centrale alla cascina Feniletto circa mq. 2300-2500 di superficie)

- Fig. 14 mapp. 49 sub. 11 : Bene comune non censibile : corte comune al Mapp. 6 sub. 9-12-13 : trattasi di tre distinte aree :

- due adiacenti al fabbricato di proprietà a perimetro completo dei tre lati liberi, con una scala in lato nord.

- l'altra posta ad est rispetto al fabbricato a sinistra entrando dalla strada comune (mapp. 49/1) di superficie pari a circa mq. 380.

Il lotto però deve essere posto in vendita nella sua interezza per riuscire a gestire al meglio l'intervento di progetto anche con previsioni di frazionamenti e/o accorpamenti, ma soprattutto per porre in opera le lavorazioni necessarie per garantire l'agibilità strutturale, impiantistica, ecc.. secondo la normativa vigente con le relative servitù impiantistiche.

La certificazione energetica non è esistente. In caso di richiesta verrà prodotta e presumibilmente sarà classificata in "G".

Allegati n.° 21 - 22 – 23 : Schede catastali
 Allegato n.° 24 : Elaborato di subalternazione

Confini mappale 6 e beni comuni n.c.

Indicare i confini catastali

- Nord : Fg. 14 Mapp. 49 sub. 24
- Sud : Fg. 14 Mapp. 49 sub. 1 (bcnc : strada)
- Est : Fg. 14 Mapp. 49 sub. 1 (bcnc : strada)
- Ovest : Fg. 14 Mapp. 6 sub. 31 (altro fabbricato)

Confini mappale 49 sub. 11 (bene comune n.c.)

Indicare i confini catastali

- Nord : Fg. 14 Mapp. 49 sub. 15 cortile esclusivo 6/23
- Sud : Fg. 14 Mapp. 49 sub. 1 (bcnc : strada)
- Est : Via Trieste
- Ovest : Fg. 14 Mapp. 49 sub. 1 (bcnc : strada)

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.04.2019 – 10.08.2020
- Interno con verifica geometrica

Criterio di misurazione

X SEL

- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 3)

Fg. 14 mapp. 6 sub. 9 – 12 - 13 e b.c.n.c. :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
PIANO TERRA		
Superficie principale arr. (abitazione)	m ² 125,00	
Superfici secondarie	-----	
- aree adiacenti fabbricato (circa 75 mq.)	m ² 7,50	10 %
- area scoperta isolata (circa mq. 380)	m ² 19,00	5 %
PIANO PRIMO :		
Superficie principale arr. (abitazione)	m ² 125,00	
PIANO SECONDO :		
Superficie principale arr. (deposito)	m ² 62,50	50 %
Arr.to per presenza cisterna	m ² - 9,00	
Superficie commerciale arr.	m² 330,00	

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza di tutti i beni comuni non censibili anche se non specificatamente citati.

Le valutazioni sopraesposte, relazionate alle misure, sono da intendersi "a corpo".

3.c) Audit documentale e Due Diligence

3.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

X Fabbricato antecedente 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco :

E' stata richiesta all'ufficio tecnico comunale verifica urbanistica, a cui è stata riscontrata risposta via pec in data 20.07.2020 prot. 5829, nella quale il responsabile dell'area tecnica dichiara che non sono rintracciabili provvedimenti edilizia riguardanti l'immobile oggetto di stima, neppure a nome <<omissis>> ne ai dante causa Sig.ri <<omissis>> e <<omissis>> .

X Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

X Fonte documentazione visionata : Comune di Pompiano (BS)

X Data verifica urbanistica (20.07.2020)

La situazione esistente dell'immobile rispecchia l'assenza di interventi edilizi significativi.

Allegato n.° 25 : Comunicazione Comune di Pompiano prot. 5829 del 20.07.2020.

Situazione urbanistica

X strumento urbanistico : Zona residenziale prevalente estensiva e in parte zona agricola di salvaguardia

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici - No

Vincoli ambientali - No

Vincoli paesaggistici - No

Altro : Fascia di rispetto allevamenti presenti nella cascina Finiletto.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Rubagotti geom. Alberto iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3737, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura RG 3/19, in funzione della dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale di Pompiano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa in quanto di costruzione ante ' 01.09.1967

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

3.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati del Comune di Pompiano (BS)

Foglio 14	Sezione NCT	-----	particella 6			
X	Sub. 9	categoria A/3	classe 2	sup. catastale mq. 126	Rendita €	185,92
X	Sub. 12	categoria A/3	classe 2	sup. catastale mq. 125	Rendita €	167,33
X	Sub. 13	categoria C/2	classe 1	sup. catastale mq. 109	Rendita €	112,59

Nota : Sono rilevanti per l'identificazione catastale e per le valutazioni economiche i beni comuni non censibili ai subalterni di cui sopra e piu' precisamente :

- Fg. 14 Mapp. 6 Sub. 6 : Bene comune non censibile : scala che disimpegna i tre piani.

- Fg. 14 Mapp. 49 Sub. 1 : Bene comune non censibile : corte comune al Mapp. 6 sub. 5-6-9-12-13-20-21-22-23-24-25-30 e al Mapp. 9 sub. 8 e Mapp. 49 sub. 9 (trattasi di della strada di accesso da via Trieste e della corte centrale alla cascina Feniletto circa mq.2300-2500 di superficie)

- Fg. 14 mapp. 49 sub. 11 : Bene comune non censibile : corte comune al Mapp. 6 sub. 9-12-13 (trattasi di tre distinte aree due adiacenti al fabbricato di proprieta' e l'altra posta a sinistra entrando dalla strada quest'ultima di superficie pari a circa mq. 380)

Data verifica catastale (gg/mm/aa) Redatto aggiornamento schede catastali prot. 95442 del 24.08.2020
Per aggiornamento stato dei luoghi (presenza cisterna piano sotto-
tetto e piccole difformita' al piano terra e primo).

Sopralluogo espletato (gg/mm/aa) 24.04.2019 – 10.08.2020 Verifica sul posto

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Rubagotti geom. Alberto iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3737, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura RG 3/19 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, ed avendo espletato gli atti di aggiornamento catastale, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Nota : Viste le notevoli superfici dei beni comuni non censibili e dell'impostazione delle schede, (la quale non è stata cambiata con l'atto di aggiornamento dell'agosto 2020), sarebbe auspicabile il tracciamento e la creazione di almeno un'area urbana oltre alla fusione e accorpamento delle tre unita' immobiliari in base ad uno specifico progetto da parte dell'utilizzatore finale.

3.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Metelli Adriano in Brescia Rep. 98317/42178 in data 23.10.2009 registrato a Brescia il 26.10.2009 atti privati al n.° 10027

Quota di proprietà :

Quota di proprietà : 1/1 <<omissis>>

Condizioni limitanti

Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 3e)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero L'unità immobiliare è libero.

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

3.e) Formalità, vincoli, oneri.

Vedi allegata ispezione conservatoria registri immobiliari di BS, datata 03.10.2020 : ed in particolare i numeri :
8 – il 25/05/2017 n.ri 3611/23199 – Equitalia Servizi Riscossione Spa Rep. 2820/2217 del 22/05/2017
9 – il 22/09/2017 n.ri 6756/41516 – Agenzia delle Entrate Riscossione Rep. 2982/2217 del 21/09/2017
10 – il 13/02/2019 n.ri 3796/6182 Tribunale di Brescia Rep. 03 del 28/01/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Ospitaletto (BS) e Pompiano (BS)

Allegato n.° 10 : Visura Conservatoria nominativa

3.f) Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

STUDIO ALBERTO RUBAGOTTI – via San Clemente 9 – 25030 Erbusco (BS) tel./fax. +39 030 72.67.340 – E-mail : studiorubagotti@libero.it

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 3)

Fg. 14 Part. 6 Subalterni 9 – 12 – 13 e relativi bcnc :

Superficie commerciale mq. 330,00

Valore piu' probabile di mercato pari a € 350/mq.

S.E.L. mq. 330,00 x €/mq. 350 = € **115.500,00**

Dedurre :

1) Spese per pulizia straordinaria, smaltimenti e sanificazione : € **5.000,00**

2) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato: € **5.500,00**

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € **105.000,00**

Diconsi euro centocinquemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili non specificatamente citati nelle misurazioni. Le valutazioni sopraesposte, relazionate alle misure, sono da intendersi "a corpo".

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

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.

4 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 – Ospitaletto (BS) : Valore di stima complessivo € 165.000,00

Descrizione sintetica : abitazione a schiera ed autorimessa

Ubicazione Comune di Ospitaletto (BS) via Padana Superiore 50/B

Identificativi catastali ai fabbricati :

Abitazione : Sez. NCT Fg. 7 Part. 89 sub. 78 (ex 5)

Autorimessa : Sez. NCT Fg. 7 Part. 89 sub. 79 (ex 13)

Quota di proprietà : 1/1

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Catri Raffaele in Treviglio Rep. 255170/5086 in data 28.03.1992 registrato a Treviglio il 28.04.1922 atti privati al n.° 628 mod. 2V

LOTTO NR. 2 – Ospitaletto (BS) : Valore di stima complessivo € 145.000,00

Descrizione sintetica : abitazione a schiera ed autorimessa

Ubicazione Comune di Ospitaletto (BS) via Doria 23

Identificativi catastali ai fabbricati :

Abitazione : Sez. NCT Fg. 7 Part. 825 sub. 2

Autorimessa : Sez. NCT Fg. 7 Part. 825 sub. 7

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data 09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755 (acquisto quota ½ nuda proprietà) con usufrutto generale con diritto di accrescimento <<omissis>>

Atto di compravendita notaio Trapani Francesco in data 30.01.2002 n.ri 39239/3588 reg. a Brescia il 18.02,2002 n. 576 serie 2V (acquisto quota 1/2 nuda proprietà).

Fg. 7 Mapp. 828 mq. 65

Quota di proprietà : 2/14 (Nuda proprietà)

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Usufrutto con diritto di accrescimento <<omissis>>

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Bossoni Franco in data 09.06.1996 n.ri 44647/10316 reg. a Brescia 24.06.93 n.° 2755 (acquisto quota ½ nuda proprietà) con usufrutto generale con diritto di accrescimento <<omissis>> .

Atto di compravendita notaio Trapani Francesco in data 30.01.2002 n.ri 39239/3588 reg. a Brescia il 18.02,2002 n. 576 serie 2V (acquisto quota 1/2 nuda proprietà).

LOTTO NR. 3 – Pompiano (BS) : Valore di stima complessivo € 105.000,00

Descrizione sintetica : porzione di ex fabbricato rurale cielo terra

Ubicazione Comune di Pompiano (BS) via Trieste 47a

Identificativi catastali :

Sez. NCT Fg. 14 Part. 6 sub. 9 – 12 – 13

Quota di proprietà : 1/1

<<omissis>> residente in Ospitaletto (BS) via <<omissis>> C.F.: <<omissis>>

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Metelli Adriano in Brescia Rep. 98317/42178 in data 23.10.2009 registrato a Brescia il 26.10.2009 atti privati al n.° 10027

5 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Rubagotti geom. Alberto

Iscritto all'Ordine/Albo:

Albo geometri di Brescia n.° 3737

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.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 04 Ottobre 2020



6 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Estratto Mappa Comune di Ospitaletto Fg. 7 Mappale 89	pagg.	26
2-5 Comune di Ospitaletto Titoli abilitativi Lotto 1	pagg.	27-30
6-7 Elaborati grafici Approvati Lotto 1	pagg.	31-32
8. Scheda catastale Ospitaletto NCT Fg. 7 Mapp. 89 sub. 78	pagg.	33
9. Scheda catastale Ospitaletto NCT Fg. 7 Mapp. 89 sub. 79	pagg.	34
10. Visura Conservatoria nominativa	pagg.	35-37
11. Estratto Mappa Comune di Ospitaletto Fg. 7 Mappale 825	pagg.	38
12-14. Comune di Ospitaletto Titoli abilitativi Lotto 2	pagg.	39-41
15-17. Elaborati grafici approvati Lotto 2	pagg.	42-44
18. Scheda catastale Ospitaletto NCT Fg. 7 Mapp. 825 sub. 2	pagg.	45
19. Scheda catastale Ospitaletto NCT Fg. 7 Mapp. 825 sub. 7	pagg.	46
20. Estratto Mappa Comune di Pompiano Fg. 14 Mappale 6	pagg.	47
21. Scheda catastale Pompiano NCT Fg. 14 Mapp. 6 sub. 9	pagg.	48
22. Scheda catastale Pompiano NCT Fg. 14 Mapp. 6 sub. 12	pagg.	49
23. Scheda catastale Pompiano NCT Fg. 14 Mapp. 6 sub. 13	pagg.	50
24. Elaborato di subalternazione Pompiano NCT Fg. 14 sub. 6	pagg.	51-52
25. Comunicazione Comune di Pompiano prot. 5829/2020	pagg.	53
26- 29. Fotografie Lotto 1	pagg.	54-56
30- 31. Fotografie Lotto 2	pagg.	57
32- 35. Fotografie Lotto 3	pagg.	58-60