

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione Patrimonio Legge 03/2012

RG. 55/2019

<< OMISSIS >>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice delegato: **Dr. Alessandro Pernigotto**

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

ALBERTO RUBAGOTTI
ALBO GEOMETRI PROVINCIA DI BS N° 3737
MIN INTERIOSS N° 3737 G491 LEGGE 818/81
ALBO REGIONALE COLLAUDATORI N° 2863



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 – Carpenedolo (BS) : Valore di stima complessivo € 131.000,00
Descrizione sintetica : appartamento piano rialzato e autorimessa
Ubicazione Comune di Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10
Identificativi catastali ai fabbricati :
Abitazione : Sez. NCT Fg. 9 Part. 114 sub. 588
Autorimessa : Sez. NCT Fg. 9 Part. 114 sub. 626
Quota di proprietà : 1/1 : <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10
C.F.: : <<OMISSIS>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Vanoli Angelo in Montichiari Rep.
95673/13522 in data 08/10/2007 registrato a Montichiari il 15/10/2007 e trascritto a Brescia il 12/10/2007 n.ri
32032/55606.

LOTTO NR. 2 – Carpenedolo (BS) : Valore di stima complessivo € 150.000,00
Descrizione sintetica : porzione di fabbricato in centro storico
Ubicazione Comune di Carpedendolo (BS) via Solferino 42 angolo di Galizi 55-59
Identificativi catastali ai fabbricati : Sez. NCT Fg. 20 Part. 383 sub. 7.
Diritto di proprietà :
Quota di proprietà : 1/1 : <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10
C.F.: <<OMISSIS>>
Atto di risoluzione compravendita notaio Santosuosso Fabrizio in data 14.04.2016 Rep.
59988 registrato a Brescia il 06/05/2016 n.° 18569 dell' Atto di vendita 25/06/2014 notaio Santosuosso Fabrizio
Rep. 56187/29931, trascritto a Brescia il 24/07/2014 ai n.ri 16259/24228

LOTTO N.° 1

LOTTO NR. 1 – Carpenedolo (BS) : Valore di stima complessivo € 131.000,00
Descrizione sintetica : appartamento piano rialzato e autorimessa
Ubicazione Comune di Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10
Identificativi catastali ai fabbricati :
Abitazione : Sez. NCT Fg. 9 Part. 114 sub. 588
Autorimessa : Sez. NCT Fg. 9 Part. 114 sub. 626
Quota di proprietà : 1/1
: <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10 C.F.: : <<OMISSIS>>
Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Vanoli Angelo in Montichiari Rep.
95673/13522 in data 08/10/2007 registrato a Montichiari il 15/10/2007 e trascritto a Brescia il 12/10/2007 n.ri
32032/55606.

1.a) Inquadramento dell'immobile

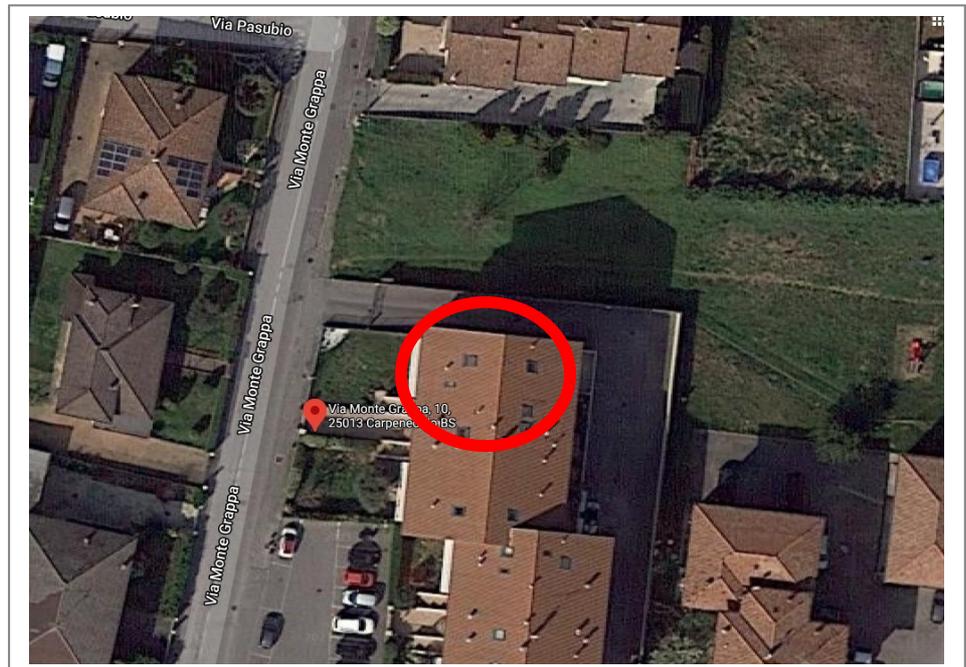
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Carpenedolo, Monte Grappa 10

Zona Residenziale interna al P.I.I. Bonduelle (Soc. Giano Spa)

Mappa geografica



Allegato 1 : Estratto di Mappa Comune di Carpenedolo Fg. 9 Mapp. 114

- **Destinazione urbanistica dell'immobile : Residenziale**
- **Tipologia immobiliare : Residenziale**
- **Tipologia edilizia dei fabbricati : Palazzine pluriplano a 3 – 4 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 : Stabile.**

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

Descrizione sintetica dell'immobile : Trattasi di appartamento in un fabbricato di costruzione anni '2006-2007 a tre piani fuori terra oltre al sottotetto e ai semi-interrati, costituito da circa venti abitazioni tra i civici 10-12 di via Monte Grappa. L'immobile si trova nella parte nord/est del paese in una zona residenziale di recente "impianto" a mezzo di un Piano Integrato d'Intervento della società Giano Spa con tutt'oggi in costruzione un'ultima palazzina. L'appartamento è in un condominio costituito con proprio regolamento.

L'appartamento è situato al piano rialzato con giardino esclusivo antistante l'ingresso principale pedonale diretto con scala esclusiva al portico in lato Ovest; all'interno c'è un locale soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, terrazza in lato est.

Al piano semi-interrato, in proiezione della proprietà angolo nord/est c'è l'autorimessa pertinenziale.

La struttura è tradizionale di buona esecuzione, a telaio in c.a., murature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura in tegole di cotto. L'isolamento è a cappotto esterno.

L'accesso carraio alle autorimesse è previsto nella parte a nord della palazzina tramite corsello di distribuzione seminterrato, a mezzo di uno scivolo in bassa pendenza, molto comodo.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e risulta pienamente utilizzabile vista la recente esecuzione : le finiture risultano al civile, con pavimenti in gres porcellanato sul porticato e terrazza esterni e piastrelle di pregevole fattura all'interno con pavimentazione in parquet. Pareti al civile tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera doppio vetro compresi oscuramenti sempre in legno mordenzato.

Si segnalano servizi igienici completi di accessori e rubinetterie di pregevole qualità con termo arredo ad uso scaldasalvietta, impianto di riscaldamento con pannello radiante a pavimento, caldaia a condensazione alimentata a metano tipo Bimetal Condens Inka gruppo Imar (per esterni) con produzione di acqua calda sanitaria istantanea, climatizzazione estiva parziale del locale principale con pompa di calore Argo aria - aria.

Nel piano interrato ad uso autorimessa vi è una zona lavanderia con attacco lavatrice.

L'accessibilità è buona dalla strada comunale verso la SP 69 che collega l'abitato di Castiglione delle Stiviere.

La certificazione energetica non è registrata sul catasto energetico regionale. . In caso di richiesta verrà prodotta e presumibilmente l'abitazione sarà classificata tra la classe "D" e la "E".

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord : sub. 629 ingresso carraio comune
- Sud : sub. 627 ingresso, scale, ascensore comuni e in parte sub. 589 altro appartamento.
- Est : sub. 629 sul vuoto e sub. 589 altro app.to.
- Ovest : pubblica via.

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 10 Sett. 2019
- Interno con verifica geometrica

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

Lotto 1)

Fg. 9 Part. 114 Subalterno 588 – 626 :

Superficie principale abitazione =	m ²	90,00
Terrazza est mq. 30/5=	m ²	6,00
Portico ovest mq. 24/5=	m ²	4,80
Corte esclusiva circa mq. 105/15=	m ²	7,00
Piano Interrato : autorimessa		
Mq. 25/2 =	m ²	12,50
Sommano :	m ²	120,30
Superficie commerciale arr.	m²	120,00

I beni comuni non censibili in quota millesimale e gli spazi comune in genere, non vengono valorizzati e sono considerati nelle valutazioni sopraesposte.

1.c) Audit documentale e Due Diligence

1.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato costruzione anno 2006-2007.

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco :

- DIA prot. 3562 del 07/09/2006 P.E. 37/06 - Costruzione palazzina residenziale
- Variante prot. 5767 del 18/04/2007 P.E. 82/07 – Varianti alla costruzione palazzina residenziale
- Richiesta di agibilità parziale in data 05/06/2007 prot. 8097, integrata in data 27/08/2007 prot. 12106 (dovuta per la convenzione del PII Bonduelle a carico della società venditrice Giano spa) vedi nota conservatoria 55606/32032 del 12/10/2017 (Allegato 2)

X Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

X Fonte documentazione visionata : Comune di Carpenedolo (BS)

X Data verifica urbanistica (22.05.2020)

La situazione esistente rispecchia gli elaborati autorizzati.

Allegati n.° 3-16 : Titoli Abilitativi abitazione e Richiesta di agibilità

Si segnala :

- Inizio Lavori : 07 Aprile 2006
- Fine Lavori : 28/05/2007
- Collaudo Statico prot. 1206 in data 11/05/2007
- Conformità impianti meccanici e gas metano : Ditta Braga Livio Certificato 25/2007 (cumulativa 19 unità)
- Conformità impianti elettrici : Ditta Marastoni Enrico e Paolo snc Certificato 11/2007 (sub. 588-626)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : Zona di residenziale in comparto di Piano Integrato d'Intervento.

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 55/19, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpenedolo 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.

1.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati Comune di Carpenedolo :

Foglio 9 Sezione NCT particella 114

<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 588	categoria A/2	superficie catastale mq. 109	Rendita € 278,89
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 626	categoria C/6	superficie catastale mq. 22	Rendita € 35,22

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) Reperate schede A.E. in data 11/07/2019

Sopralluogo espletato (gg/mm/aa) 10 Sett. 2019 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 55/19 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.° 17-18 : Schede catastali sub. 588 – 626

1.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Vanoli Angelo in Montichiari Rep. 95673/13522 in data 08/10/2007 registrato a Montichiari il 15/10/2007 e trascritto a Brescia il 12/10/2007 n.ri 32032/55606.

Quota di piena proprietà : 1/1

: <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10 C.F.: : <<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 e dalla figlia maggiorenne

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 09.02.2021 : ed in particolare i numeri :
5 – il 01/02/2012 n.ri 561/4027 – Ipoteca volontaria notaio Vanoli A. rep. 103634/18754 del 23/01/2012
7 – il 13/06/2019 n.ri 16673/26548 Tribunale di Brescia Rep. 55 del 30/05/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Carpenedolo (BS)

Allegato n.° 19 : Visura Conservatoria nominativa

A seguito della richiesta alla società di amministrazione condominiale di Brescia via A. Moro, 10, alla data odierna sono arretrate spese di gestione dell'anno in corso e dell'anno precedente pari a circa € 1.700,00.

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 Carpenedolo (BS)

Lotto 1)

Fg. 9 Part. 114 sub. 588 - 626

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 € 1.200/mq.

S.E.L. mq. 120,00 x €/mq. 1200 = € 144.000,00

Dedurre :

1) Mancati redditi per 6 mesi € 3.600,00

2) Spese condominiali anno in corso e gestione precedente € 1.700,00

2) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato, arr.: € 7.000,00

Arrotondamento € 700,00

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € 131.000,00

Diconsi euro centotrentunomila/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 – Carpenedolo (BS) : Valore di stima complessivo € 150.000,00

Descrizione sintetica : porzione di fabbricato in centro storico

Ubicazione Comune di Carpendendolo (BS) via Solferino 42 angolo di Galizi 55

Identificativi catastali ai fabbricati : Sez. NCT Fg. 20 Part. 383 sub. 7.

Diritto di proprietà :

Quota di proprietà : 1/1 :: <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10

C.F.: : <<OMISSIS>>

Atto di risoluzione compravendita notaio Santosuosso Fabrizio in data 14.04.2016 Rep.

59988 registrato a Brescia il 06/05/2016 n.° 18569 dell' Atto di vendita 25/06/2014 notaio Santosuosso Fabrizio Rep. 56187/29931, trascritto a Brescia il 24/07/2014 ai n.ri 16259/24228.

Atto di provenienza : Accettazione Donazione notaio Vanoli Angelo rep. 70808 in data 12/06/2002 trascritta a Brescia il 28/06/202 ai n.ri 18226/29081.

2.a) Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Carpenedolo via Solferino 42 angolo via Galizzi,- 55-59

Zona di Centro Storico

Mappa geografica



Allegato 20 : Estratto di Mappa Comune di Carpenedolo Fg. 9 Mapp. 383

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Residenziale
- Tipologia immobiliare : residenziale
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Edifici in linea di corte continua in centro storico non agibili
- Caratteristiche generali dell'immobile : scarse
- Dimensione unita' : grandi
- Caratteri domanda e offerta : societa' immobiliari o privati
- Forma di mercato : Vendita forzata
- Filtering : Down
- Fase del mercato immobiliare : stabile

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

Descrizione sintetica dell'immobile :

Il fabbricato di costruzione remota, ante 1942 e sicuramente ante 01 Sett. 1967, è costituito da due corpi di fabbrica, entrambi in scarse condizioni di manutenzione. Il fabbricato su via Solferino è comunque stato abitato mentre il fabbricato accessorio, accessibile da via Galizzi 55 è al rustico.

L'accesso pedonale è garantito sia da via Solferino che da via Galizzi, mentre l'accesso carraio avviene esclusivamente da via Galizzi al civ. 55, che permette di guadagnare l'ingresso dell'accessorio oggetto di stima.

Le dimensioni delle strade di accesso sono modeste ed a senso unico.

Fabbricato principale: Destinazione residenziale

Costituito da tre piani fuori terra, con una pianta di circa mq. 180 al piano terra e mq. 135 al piano primo e sottotetto, munito di struttura prevalentemente in muratura di grosso spessore.

Al piano terra sono presenti anche con solai a volta mentre il piano primo e secondo in legno e parzialmente in laterocemento. Il manto di copertura è in coppi.

Il fabbricato è costituito da quattro locali residenziali al piano terra oltre ad una veranda e porticato lato corte esclusiva a sud; al piano primo si trovano altri quattro locali con disimpegno scala, corridoio e servizio igienico e il piano sottotetto è un locale unico al rustico.

Le altezze interne dei locali sono all'incirca pari a mt. 3,00 comunque regolamentari, mentre il sottotetto ha altezze minime di mt. 1,4-1,8 in gronda e mt. 3,45 in colmo.

I primi due piani possiedono finiture anni '40-50 e solo una stanza da letto al piano primo risulta con pavimentazioni e impianti elettrici più recenti. Il piano terra con pavimenti in graniglia è interessato da notevoli problemi di umidità di risalita alle murature. L'impianto di riscaldamento è costituito da caminetti a legna.

L'immobile si trova in zona di centro storico, a confine della zona vincolata collinare del Comune di Carpenedolo, ma comunque escluso da richieste di autorizzazioni paesistiche.

Il fabbricato si presenta con strutture, finiture e impianti poco utilizzabili. I serramenti sono in legno e gli oscuramenti con tapparelle in pvc, il tutto risalente agli anni 50-60, il tutto fortemente compromesso.

Il piano sottotetto è al rustico.

Sino agli anni '90 porzioni di piano terra furono utilizzate a scopi commerciali. Dal 2001 con la fusione catastale senza esecuzione di opere il tutto è a destinazione residenziale.

Fabbricato secondario: Accessorio

Trattasi di un fabbricato anch'esso di antica costruzione di superficie pari a circa mq. 60, parzialmente soppalcato per circa mq. 20 e collegato al piano ribassato da una cantina.

L'immobile, utilizzato per il ricovero delle autovetture, è al rustico.

Tra i due fabbricati c'è una corte esclusiva a verde, mentre a sud, al civico 55 vi è una corte comune alle altre abitazioni la quale permette il transito e l'accesso al portone interno di proprietà.

L'immobile nel suo complesso potrebbe essere divisibile lavorando con gli accessi offerti dal piano terra, previo studio di un progetto totale di recupero e ristrutturazione importante.

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 servitu' impiantistiche. Inoltre il fabbricato secondario potrebbe fungere da accessorio per il ricovero delle autovetture e/o cantina.

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

Confini

Indicare i confini catastali (nel suo complesso)

- Nord : via Solferino
- Sud : Mappale 413, box altra proprietà
- Est : via Galizzi
- Ovest : mappale 347 - 328

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.04.2019
- Interno con verifica dei soli ingombri di massima

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 2)

Fg. 20 Part. 383 Subalterno 7 :

Abitazione corpo principale

Piano Terra mq. 135 + porticato/veranda	m ²	155,00
---	----------------	--------

Piano Primo mq. 135 + terrazza	m ²	140,00
--------------------------------	----------------	--------

Piano Sottotetto al rustico mq. 135	m ²	13,50
-------------------------------------	----------------	-------

Accessorio corpo secondario

Piano Terra mq. 60 + soppalco	m ²	40,00
-------------------------------	----------------	-------

Piano Interrato cantina mq. 30	m ²	10,00
--------------------------------	----------------	-------

Sommano :	m ²	358,50
-----------	----------------	--------

Corte esclusiva Piano Terra mq. 200	m ²	11,50
-------------------------------------	----------------	-------

Superficie commerciale totale arr.	m²	370,00
---	----------------------	---------------

La corte comune non viene valorizzata ed è considerata nelle valutazioni sopraesposte.

2.c) Audit documentale e Due Diligence

2.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato ' ante 1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco :

- C.E. N.° 26 in data 27/04/90 richiesta prot. 3532 in data 26/04/90 PE 181 : Ripassatura manto di copertura
- A.E. N.° 92 in data 02/10/90 richiesta prot. 7515 in data 26/09/90 PE 376 : Riparazione tetto e posa onduline
- A.E. N.° 128 in data 02/01/91 richiesta prot. 11223 in data 21/12/90 PE 477 : Lavori di sistemazione onduline, lattonerie, rifacimento intonaci di facciata, sistemazione scarichi, pavimentazione e rivestimento del bagno.
- A.E. N.° 26 in data 09/04/97 richiesta prot. 3551 in data 26/03/97 PE 48 : Rifacimento tetto con sostituzione orditura principale (corpo accessorio)
- DIA prot. 7891 in data 16/07/97 : Modifica ingresso al civ. 42 di via Solferino.

Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

Fonte documentazione visionata : Comune di Carpenedolo (BS)

Data verifica urbanistica (22.05.2020)

La situazione esistente rispecchia, per quanto visionato, quanto disponibile presso l'ufficio tecnico Comunale, precisando che la sagoma e gli ingombri dei due fabbricati sono sicuramente di epoca remota e che dalle evidenze dei titoli abilitativi visionati, sono state rinvenute le autorizzazioni a costruire le due abitazioni interne alla corte e piu' precisamente L.E. prot. 3120 del 14/07/1960 e relativa agibilita' in data 07/06/61, nelle quali emerge l'esistenza dei fabbricati oggetto di stima con la medesima sagoma.

Lo stato dei luoghi evidenzia inoltre l'omogeneita' della costruzione "ab origine", con dei modesti interventi di manutenzione comunque non incidenti sulla consistenza dei due fabbricati.

Non disponendo di altra documentazione l'immobile viene dichiarato conforme. Non è stata rinvenuta alcuna agibilita' interessante l'immobile.

Allegati n.° 21-26 : Titoli Abilitativi . A.E. N.° 26/97 e DIA 16/07/97 prot. 7891

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : Zona di centro storico

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 55/19, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione originaria 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 :

2.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

Foglio 20	Sezione NCT	particella 383	
X Sub. 7	categoria A/2	vani 11	Rendita € 823,85

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)	Reperate schede A.E. in data 11/07/2019
Sopralluogo espletato (gg/mm/aa)	10 Sett. 2019 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 55/19 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, con la presente

DICHIARA

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

Allegati n.° 27 : Scheda catastale sub. 7

2.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Sez. NCT Fg. 20 Part. 383 sub. 7 : Abitazione ed accessorio

Quota di proprietà : 1/1 :: <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10

C.F.: : <<OMISSIS>>

Atto di risoluzione compravendita notaio Santosuosso Fabrizio in data 14.04.2016 Rep.

59988 registrato a Brescia il 06/05/2016 n.° 18569 dell' Atto di vendita 25/06/2014 notaio Santosuosso Fabrizio Rep. 56187/29931, trascritto a Brescia il 24/07/2014 ai n.ri 16259/24228.

Atto di provenienza : Accettazione Donazione notaio Vanoli Angelo rep. 70808 in data 12/06/2002 trascritta a Brescia il 28/06/202 ai n.ri 18226/29081.

Condizioni limitanti

X Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 1e)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero -----

2.e) Formalità, vincoli, oneri.

Vedi allegata ispezione conservatoria registri immobiliari di BS, datata 09.02.2021 : ed in particolare i numeri :
5 – il 01/02/2012 n.ri 561/4027 – Ipoteca volontaria notaio Vanoli A. rep. 103634/18754 del 23/01/2012
7 – il 13/06/2019 n.ri 16673/26548 Tribunale di Brescia Rep. 55 del 30/05/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Carpenedolo (BS)

Allegato n.° 19 : 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 Carpenedolo (BS)

Lotto 2)

Fg. 20 Part. 383 sub. 7

Superficie esterna lorda commerciale abitazione mq. 370,00

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

Valore piu' probabile di mercato pari a € 450/mq.

S.E.L. mq. 370,00 x €/mq. 450 = € 166.500,00

Dedurre :

1) Spese di pulizia, ripristini, bonifiche, ecc.. € 8.000,00

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

Arrotondamento € 500,00

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € 150.000,00

Diconsi euro centocinquantamila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni come la corte comune
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.

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.

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 – Carpenedolo (BS) : Valore di stima complessivo € 131.000,00
Descrizione sintetica : appartamento piano rialzato e autorimessa

Ubicazione Comune di Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10

Identificativi catastali ai fabbricati :

Abitazione : Sez. NCT Fg. 9 Part. 114 sub. 588

Autorimessa : Sez. NCT Fg. 9 Part. 114 sub. 626

Quota di proprietà : 1/1 : <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10

C.F.: <<OMISSIS>>

Diritto di proprietà : Atto di compravendita immobile notaio Vanoli Angelo in Montichiari Rep. 95673/13522 in data 08/10/2007 registrato a Montichiari il 15/10/2007 e trascritto a Brescia il 12/10/2007 n.ri 32032/55606.

LOTTO NR. 2 – Carpenedolo (BS) : Valore di stima complessivo € 150.000,00

Descrizione sintetica : porzione di fabbricato in centro storico

Ubicazione Comune di Carpedendolo (BS) via Solferino 42 angolo di Galizi 55-59

Identificativi catastali ai fabbricati : Sez. NCT Fg. 20 Part. 383 sub. 7.

Diritto di proprietà :

Quota di proprietà : 1/1 : <<OMISSIS>> in Carpenedolo (BS) via Monte Grappa 10

C.F.: <<OMISSIS>>

Atto di risoluzione compravendita notaio Santosuosso Fabrizio in data 14.04.2016 Rep.

59988 registrato a Brescia il 06/05/2016 n.° 18569 dell' Atto di vendita 25/06/2014 notaio Santosuosso Fabrizio Rep. 56187/29931, trascritto a Brescia il 24/07/2014 ai n.ri 16259/24228

4 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Rubagotti geom. Alberto

Iscritto all'Ordine/Albo:

Albo geometri di Brescia n.° 3737

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.

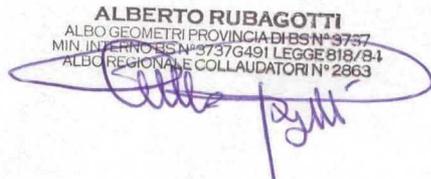
Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione : 04 Ottobre 2020

Revisione conservatoria : 10 Febbraio 2021

ALBERTO RUBAGOTTI
ALBO GEOMETRI PROVINCIA DI BSN° 3737
MIN. INTERNO BSN° 3737G491 LEGGE 818/8-1
ALBO REGIONALE COLLAUDATORI N° 2863



5 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Estratto Mappa Comune di Carpenedolo Fg. 9 Mappale 114

pagg.

19

2	Visura conservatoria nota 55606/32032 del 12.10.2007	pagg.	20-22
3-8	DIA prot. 3562 del 07.03.2006 e relativi grafici	pagg.	23-28
9-13	DIA prot. 5767 del 18.04.2007 e relativi grafici + integrazione 16/05/2007	pagg.	29-33
14-16	Richiesta agibilita' prot. 8097 del 05.06.2007	pagg.	34-36
17.	Scheda catastale Carpenedolo NCT Fg. 9 Mapp. 114 sub. 588	pagg.	37
18	Scheda catastale Carpenedolo NCT Fg. 9 Mapp. 114 sub. 626	pagg.	38
19	Ispezione conservatoria T 193265 del 09.02.2021	pagg.	39-40
20	Estratto Mappa Comune di Carpenedolo Fg. 20 Mappale 383	pagg.	41
21-24	Autorizzazione N.° 26 del 09.04.1997 e relativi grafici	pagg.	42-45
25-26	DIA prot. 7891 del 16.07.91 e relativi grafici	pagg.	46-47
27.	Scheda catastale Carpenedolo NCT Fg. 20 Mapp. 383 sub. 7	pagg.	48
28- 29	Fotografie Lotto 1 – Appartamento Via Montegrappa	pagg.	49
30- 35	Fotografie Lotto 2 – Edificio Via Solferino	pagg.	50-52