

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione Patrimonio Legge 03/2012 RG. 24 / 2019 (riunita 25/19 e 26/19) <<OMISSIS>>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice delegato: **Dr. Gianluigi Canali**

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 INTERNO BS N° 3737/491 LEGGE 818/81
ALBO REGIONALE COLLAUDATORI N° 2863



Identificazione dei lotti

- LOTTO NR. 1** – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 117.000,00
Descrizione sintetica : abitazione piano primo e autorimessa
Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio
Identificativi catastali ai fabbricati :
Appartamento : Sez. NCT Fg. 40 Part. 457 sub. 2
Autorimessa : Sez. NCT Fg. 40 Part. 455 sub. 1
Quota di proprietà' :
<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12
Diritto di proprietà :
- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà' a <<OMISSIS>>).
- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà'a <<OMISSIS>> e 3/6 a <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà' e 1/6 in piena proprietà').
- LOTTO NR. 2** – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 137.000,00
Descrizione sintetica : negozio commerciale piano terra
Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio
Identificativi catastali ai fabbricati :
Negozio : Sez. NCT Fg. 40 Part. 455 sub. 3 – Part. 457 sub. 1
Quota di proprietà' :
<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12
Diritto di proprietà :
- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà' a <<OMISSIS>>).
- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà' a <<OMISSIS>> e 3/6 a <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà' e 1/6 in piena proprietà').
- LOTTO NR. 3** – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 40.000,00
Valore 5/36 della sola <<OMISSIS>> € 5.555,55
Descrizione sintetica : due unità' abitative piano terra e vano ripostiglio comune
Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Gorini 42
Identificativi catastali ai fabbricati :
Abitazione : Sez. NCT Fg. 13 Part. 109 sub. 7
Abitazione : Sez. NCT Fg. 13 Part. 109 sub. 8
Quota di proprietà' :
- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 11.03.2019 al n.° 55050 Vol. 88888 –
In piena proprietà': 12/18 <<OMISSIS>> - 2/18 <<OMISSIS>> – 2/18 <<OMISSIS>> e 2/18 <<OMISSIS>>
- Successione di Sgrazzutti Giuseppe registrata a Brescia in data 09.06.2020 al n.° 169045 Vol. 88888 –
In piena proprietà': 26/36 <<OMISSIS>> - 5/36 <<OMISSIS>> – 5/36 <<OMISSIS>>

LOTTO N.° 1

LOTTO NR. 1A – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 117.000,00

Descrizione sintetica : abitazione piano primo e autorimessa

Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio

Identificativi catastali ai fabbricati :

Appartamento : SEz. NCT Fg. 40 Part. 457 sub. 2

Autorimessa : Sez. NCT Fg. 40 Part. 455 sub. 1

Quota di proprietà :

<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

Diritto di proprietà :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà a <<OMISSIS>>).

- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà a <<OMISSIS>> e 3/6 a <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà e 1/6 in piena proprietà).

1.a) Inquadramento dell'immobile

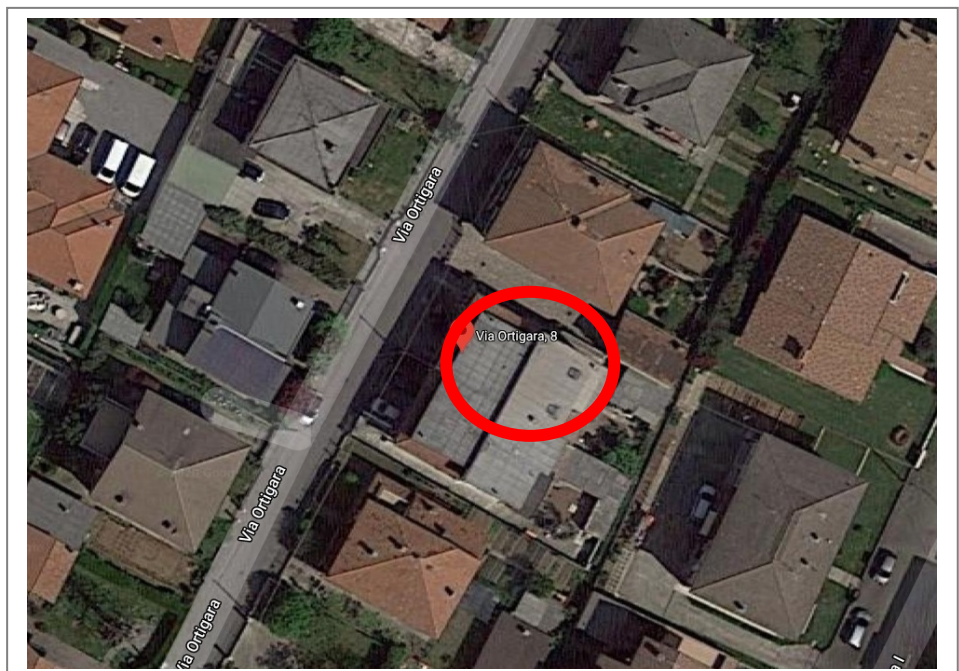
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Palazzolo S/O, via Ortigara 8 frazione San Pancrazio

Zona Residenziale di Completamento

Mappa geografica



Allegato 1 : Estratto di Mappa Comune di Palazzolo S/O Fg. 40 Mapp. 455-457

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Zona Residenziale di Completamento
- Tipologia immobiliare : residenziale
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Edifici tradizionali 1 – 2 piani fuori terra di costruzione anni 60-70
- Caratteristiche generali dell'immobile : discreta
- Dimensione Appartamento : medio - grande
- 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 ante '67 originariamente bifamigliare con un lato adiacente alla costruzione gemella, è costituito da un negozio al piano terra con un servizio esterno pertinenziale e un'abitazione al piano primo con sottotetto completo di un piccolo vano autorimessa al piano terra.

Quest'ultimo risulta utilizzabile agevolmente per motoveicoli in quanto la larghezza del corsello di ingresso è limitatissima.

L'abitazione del lotto 1 posta al piano primo, di altezza netta pari a mt. 2,80, e raggiungibile da scala esclusiva posta sul retro, è composta al scala esclusiva, ingresso e disimpegno centrale, quattro locali abitabili, cucina (cottura) e bagno. Vi è la presenza di un ampio balcone nord-ovest e un secondo adiacente alla cottura in lato sud/est.

Risalendo la scala esclusiva si guadagna un sottotetto non abitabile di altezza media pari a mt. 2,00 con due finestre raso tipo "velux" finito completamente al civile con pavimentazione in gres porcellanato e tinteggiatura per la parte piu' alta. La restante meta' di sottotetto è molto piu' bassa (la copertura è a due falde sfasate e risulta poco piu' come locale di sgombero).

Completa l'unità immobiliare la corte comune al piano terra e l'autorimessa di dimensioni nette mt. 4,50x2,60.

La struttura è tradizionale con murature fuori terra in laterizio e pilastri di costruzione anni '60, solai in latero-cemento e copertura in lastre di fibrocemento con presenza di eternit.

L'accesso alla autorimessa come già' precisato è in piano dalla pubblica via, ma risulta di larghezza pari a circa mt. 1,50.

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

L'impianto di riscaldamento con generatore a gas (nel sottoscala) ed emissioni con radiatori in ghisa (anni '60)

Le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da intonaci al civile tinteggiati e pavimentazioni in legno e in piastrelle ancora originarie anni '60. I serramenti sono alcuni in alluminio e vetrocamera, alcuni in legno e vetro semplice, altri con vetrocamera e quelli della scala in ferro, gli oscuramenti con tapparelle in pvc.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e risulta utilizzabile previa esecuzione di alcuni lavori di manutenzione e controllo degli impianti. Si segnala la copertura in fibrocemento con probabile presenza di eternit.

L'accessibilità è buona dalla strada comunale verso la S.P. a medio scorrimento che taglia la frazione .

L'ingresso autostradale di Palazzolo S/O è nelle immediate vicinanze.

Il parcheggio è presente sul fronte edificio ma possono sostare 3 autovetture (lo spazio è in comune con l'unità' al piano terra).

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

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Confini (assieme)

Indicare i confini catastali

- Nord/Est : Abitazione mapp. 451 e box 405
- Sud/Ovest : Abitazione gemella mapp. 457-456
- Nord/Est : Accesso pubblica via Ortigara mapp. 455
- Sud/Ovest : Abitazione mappale 457

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.05.2019
- Interno con verifica geometrica cassoni

Criterio di misurazione

X SEL

- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 1A)

Fg. 40 Part. 455 sub. 1 e Part. 457 sub. 2 :

Superficie principale abitazione (p.1°)=	m ²	110,00	100%
Scala esclusiva valutata 1 volta	m ²	12,50	50%
Balconi mq. 20/4=	m ²	5,00	25%
Sottotetto mq. 55/5 =	m ²	11,00	20%
Piano Terra Autorimessa			
Mq. 15/2 =	m ²	7,50	50%
Sommano :	m ²	146,00	
Superficie commerciale arr.	m ²	145,00	

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

1.c) Audit documentale e Due Diligence

1.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato costruzione ante 01.06.67 – Ultima ristrutturazione del piano terra SCIA 1675/2015 - Ultimo intervento del piano primo residenziale Condono 206 del 28.03.86.

Interventi minori :

- L.E. 7475 del 18/10/76 per rifacimento copertura
- C.E. 7353 del 30.09.77 per nuova pensilina e tinteggiatura esterna

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco :

- Condono Edilizio 206 1/D prot. 28/03/86 per Variazione destinazione negozio parrucchiere e tamponamento portico per formazione di vano abitabile
- Condono Edilizio 206 1/A prot. 28/03/86 per formazione di autorimessa esterna
- Condono Edilizio 206 2/A prot. 28/03/86 per formazione di servizio igienico esterno
- C.E. 13715/1986 in data 29.10.86 per lavori di cambio di destinazione d’uso da appartamento piano terra ad attività di servizio per cure estetiche ed installazione di cupolino in plexiglas per la zona ingresso
- DIA prot. 8701 del 31.03.2006 per sistemazione dell’appartamento adibito a palestra (Inizio lavori 31.03.1005 – Fine Lavori 15.06.2006)
- Richiesta Agibilita’ art. 24 DPR 380/01 prot. 15468 del 16.06.2006
- SCIA prot. 1675 del 20.01.2015 PE 15/2015 (Inizio lavori 09.03.2015 – Fine Lavori 20.04.2015) Per manutenzione straordinaria per opere interne per formazione box centro estetico

- Dichiarazione di agibilita' del 20.04.2015 prot. 11065 PA 09/2015 a nome Arch. Salogni Stefano

Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

Fonte documentazione visionata : Comune di Palazzolo S/O (BS)

Data verifica urbanistica (26.05.2020)

La situazione esistente rispecchia sostanzialmente gli elaborati autorizzati. Si segnala la presenza della cucina (cottura) al piano primo in luogo della veranda riportata sui grafici di condono e di un balcone adiacente che non risulta negli stessi, per'altro il tutto regolarmente accatastato nella scheda allegata al condono 206 del 28.03.86 e acquisita agli atti del comune.

Verificato che i titoli in sanatoria sono stati emessi in data 29.10.1991, quindi successivamente all'integrazione dell'accatastamento avvenuta nel 1988, le modifiche rilevate possono ritenersi trascurabili in quanto il Comune non ha eccepito sulla modesta discordanza tra il rappresentato nei titoli edilizi e la scheda catastale consegnata a completamento della pratica di condono.

Invece al piano sottotetto è presente una tramezzatura circa a meta' fabbricato la quale delimita la parte di sottotetto accessibile e finito al civile, la quale non è presente negli elaborati di condono.

Allegati n.° 2-8 : Titoli Abilitativi 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 24-25-26/19, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo S/O 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 :

E' presente una tramezzatura nel sottotetto non evidenziata nella documentazione urbanistica per la quale dovrà essere presentata un'istanza in sanatoria per opere interne. Le spese di regolarizzazione compreso la sanzione, gli accessori e l'IVA è forfettizzata in € 3.000,00 (tremila).

1.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

Foglio 40	Sezione NCT				
Part. 455	Sub. 1	categoria C/6	superficie catastale mq. 14	R=	€ 52,78
Part. 457	Sub. 2	categoria A/3	superficie catastale mq.115	R=	€ 355,06

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11/07/2020

Sopralluogo espletato (gg/mm/aa) 30.05.2019 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 24-25-26/19 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

LA NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, per la presenza della tramezzatura del sottotetto di cui al condono 28/03/86. La revisione della scheda catastale è stimata in € 750,00 Euro compreso accessori ed IVA.

Allegati n.° 9-10 : Schede catastali Part. 455 sub. 1 e Part. 457 sub. 2

1.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Quota di proprietà :
<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12

Diritto di proprietà :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà a <<OMISSIS>>).
 - Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà a <<OMISSIS>> e 3/6 a <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà e 1/6 in piena proprietà).
- Viene rilevata in visura catastale una inesattezza nella attribuzione delle quote tra <<OMISSIS>> e <<OMISSIS>>.

Condizioni limitanti

Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 1.e)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero L' unità immobiliare risulta occupata dai soggetti debitori.
- 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 18.10.2020 : ed in particolare i numeri :

<<OMISSIS>> Ispezione T19880:

- 4 – il 02/05/2017 n.ri 5782/24872 – Ipoteca mutuo fondiario Metelli Adriano 97806/39980 del 24/04/2007.
- 5 – il 30/03/2015 n.ri 1589/10302 – Decreto ingiuntivo immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 7572 del 15/10/2014;
- 6 – il 21/11/2018 n.ri 32226/51018 – Verbale pignoramento immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 12391 del 29/10/2018;
- 7 – il 01/04/2019 n.ri 8971/14399 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Palazzolo S/O (BS)

<<OMISSIS>> T20147:

- 5 – il 02/05/2017 n.ri 5782/24872 – Ipoteca mutuo fondiario Metelli Adriano 97806/39980 del 24/04/2007.
- 6 – il 30/03/2015 n.ri 1589/10302 – Decreto ingiuntivo immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 7572 del 15/10/2014;
- 7 – il 21/11/2018 n.ri 32226/51018 – Verbale pignoramento immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 12391 del 29/10/2018;

8 – il 01/04/2019 n.ri 8971/14399 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Palazzolo S/O (BS)

<<OMISSIS>> Ispezione T20287:

5 – il 02/05/2017 n.ri 5782/24872 – Ipoteca mutuo fondiario Metelli Adriano 97806/39980 del 24/04/2007.

6 – il 21/11/2018 n.ri 32226/51018 – Verbale pignoramento immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 12391 del 29/10/2018;

7 – il 01/04/2019 n.ri 8971/14399 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Palazzolo S/O (BS)

Allegato n.° 11-12-13 : Visura Conservatoria nominativa <<OMISSIS>>, <<OMISSIS>> e <<OMISSIS>>

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”

Più 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 più 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 più 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 Palazzolo S/O (BS) Via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio

Lotto 1A) Appartamento al piano primo e sottotetto con autorimessa al piano terra.

Fg. 40 Part. 455 sub. 1 e Part. 457 sub. 2 :

Superficie esterna lorda commerciale dell'abitazione mq. 145,00

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

Valore piu' probabile di mercato pari a € 900/mq.

S.E.L. mq. 145,00 x €/mq. 900 = € 130.500,00

Dedurre :

1) Spese di regolarizzazione urbanistica € 3.000,00

2) Spese di regolarizzazione catastale € 750,00

3) Spese per pulizia straordinaria, verifica impianti, ecc.. : € 3.250,00

4) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato, arr.: € 6.500,00

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 117.000,00

Diconsi euro centodiciassettemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni (corte). 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 – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 137.000,00

Descrizione sintetica : negozio commerciale piano terra

Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio

Identificativi catastali ai fabbricati :

Negozio : Sez. NCT Fg. 40 Part. 455 sub. 3 unito al Part. 457 sub. 1

Quota di proprietà :

<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprieta' 4/12 – Proprieta' 2/12

Diritto di proprietà :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà a <<OMISSIS>>).

- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà a <<OMISSIS>> e 3/6 a <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà e 1/6 in piena proprietà).

2.a) Inquadramento dell'immobile

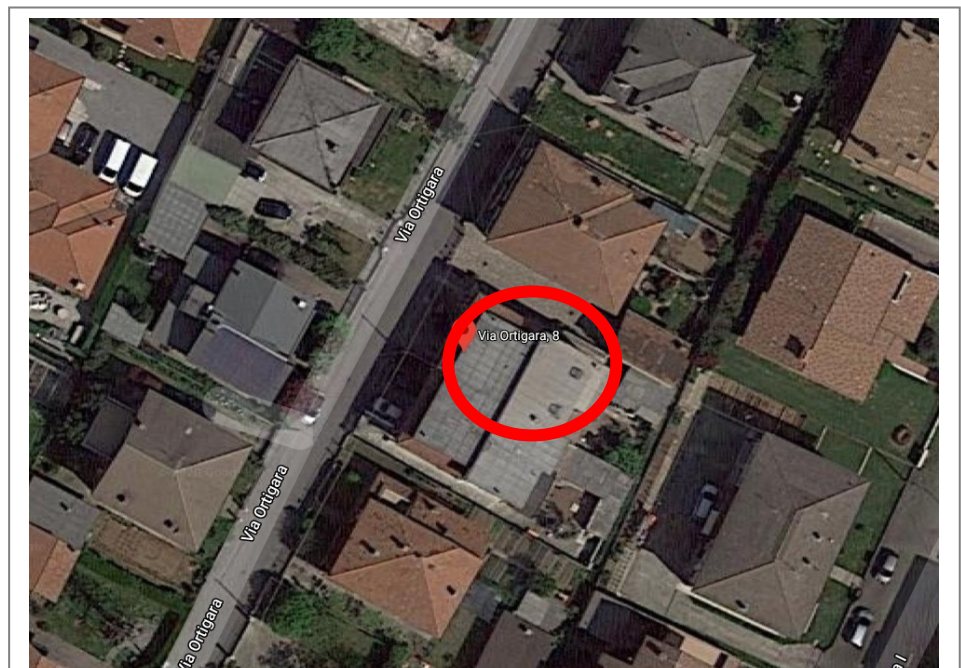
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Palazzolo S/O, via Ortigara 8 frazione San Pancrazio

Zona Residenziale di Completamento

Mappa geografica



Allegato 1 : Estratto di Mappa Comune di Palazzolo S/O Fg. 40 Mapp. 455-457

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Zona Residenziale di Completamento
- Tipologia immobiliare : commerciale
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Edifici tradizionali 1 – 2 piani fuori terra di costruzione anni 60-70
- Caratteristiche generali dell'immobile : discreta
- Dimensione negozio : medio - grande
- Caratteri domanda e offerta : privati- societa'
- Forma di mercato : Vendita forzata
- Filtering : Down (destinazione commerciale decentrata)
- Fase del mercato immobiliare : contrazione (destinazione commerciale)

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

Descrizione sintetica dell'immobile :

Il fabbricato di costruzione ante '67 originariamente bifamigliare con un lato adicente al fabbricato gemello, è costituito da un negozio al piano terra con un servizio esterno pertinenziale e un'abitazione al piano primo con sottotetto completo di un piccolo vano autorimessa al piano terra.

Il negozio del lotto 2 è posto al piano terra, di altezza netta pari a mt. 3,00 mediamente, e raggiungibile da un portico esclusivo dal fronte strada.

Il negozio attualmente ad utilizzo "centro estetico" ha subito negli ultimi quindici anni diverse trasformazioni come si evince dalla ricerca urbanistica. L'ultima configurazione risalente nell'anno 2015 prevede la situazione attuale costituita una reception presso l'ingresso, sei box di trattamento della persona, oltre a spogliatoi e servizi igienici (uno anche esterno adiacente all'autorimessa).

La struttura è tradizionale con murature fuori terra in laterizio e pilastri di costruzione anni '60, solai in latero-cemento e copertura in lastre di fibrocemento con presenza di eternit.

Le finiture del negozio sono recenti, caratterizzate da intonaci al civile e gesso tinteggiati a smalto all'acqua e pavimentazioni in laminati simil legno. I serramenti sono in alluminio e vetrocamera come il portoncino d'ingresso.

Servizi igienici completi di accessori e rubinetterie, con pavimenti e rivestimenti in ceramiche commerciali, il tutto di recente posa.

Gli impianti di climatizzazione estiva ed invernale risultano anch'essi di recente posa, con generatore a gas ed emissioni con radiatori in acciaio e presenza di pompe di calore aria – aria per il raffrescamento estico, solo in alcuni locali.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e risulta utilizzato da una ditta con contratto di comodato gratuito.

La copertura dell'edificio, che risulta in comune con l'appartamento al piano primo, è in fibrocemento con probabile presenza di eternit.

L'accessibilità è buona dalla strada comunale verso la S.P. a medio scorrimento che taglia la frazione.

L'ingresso autostradale di Palazzolo S/O è nelle immediate vicinanze.

Il parcheggio è presente sul fronte edificio ma possono sostare 3 autovetture (lo spazio è in comune con l'unità a piano primo).

APE Negozio Fg. 40 Part. 455 sub. 3 Cened Lombardia n.° 1713300010215 del 30.03.2015 Classe G 66.54 KW/mq.anno valida sino a 30.03.2025.

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Confini (assieme)

Indicare i confini catastali

- Nord/Est : Abitazione mapp. 451 e box 405
- Sud/Ovest : Abitazione gemella mapp. 457-456
- Nord/Est : Accesso pubblica via Ortigara mapp. 455
- Sud/Ovest : Abitazione mappale 457

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.05.2019
- Interno con verifica geometrica cassoni

Criterio di misurazione

X SEL

- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 2)

Fg. 40 Part. 455 sub. 1 e Part. 457 sub. 2 :

Superficie principale NEGOZIO (P.T.)=	m ²	121,00	100%
Portico mq. 20/4	m ²	5,00	25%
Servizio esterno	m ²	8,00	100%
Sommano :	m ²	134,00	
Superficie commerciale arr.	m ²	135,00	

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

2.c) Audit documentale e Due Diligence

2.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato costruzione ante 01.06.67 – Ultima ristrutturazione del piano terra SCIA 1675/2015 - Ultimo intervento del piano primo residenziale Condono 206 del 28.03.86.

Interventi minori :

- L.E. 7475 del 18/10/76 per rifacimento copertura
- C.E. 7353 del 30.09.77 per nuova pensilina e tinteggiatura esterna

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco :

- Condono Edilizio 206 1/D prot. 28/03/86 per Variazione destinazione negozio parrucchiere e tamponamento portico per formazione di vano abitabile
- Condono Edilizio 206 1/A prot. 28/03/86 per formazione di autorimessa esterna
- Condono Edilizio 206 2/A prot. 28/03/86 per formazione di servizio igienico esterno
- C.E. 13715/1986 in data 29.10.86 per lavori di cambio di destinazione d'uso da appartamento piano terra ad attività di servizio per cure estetiche ed installazione di cupolino in plexiglas per la zona ingresso
- DIA prot. 8701 del 31.03.2006 per sistemazione dell'appartamento adibito a palestra (Inizio lavori 31.03.1005 – Fine Lavori 15.06.2006)
- Richiesta Agibilita' art. 24 DPR 380/01 prot. 15468 del 16.06.2006
- SCIA prot. 1675 del 20.01.2015 PE 15/2015 (Inizio lavori 09.03.2015 – Fine Lavori 20.04.2015) Per manutenzione straordinaria per opere interne per formazione box centro estetico
- Dichiarazione di agibilita' del 20.04.2015 prot. 11065 PA 09/2015 a nome Arch. Salogni Stefano

- X Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.
- X Fonte documentazione visionata : Comune di Palazzolo S/O (BS)
- X Data verifica urbanistica (26.06.2020)

La situazione esistente rispecchia sostanzialmente gli elaborati autorizzati.

Allegati n.° 14-20 : Titoli Abilitativi relativi grafici

Situazione urbanistica

- X 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 24-25-26/19, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo S/O ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X 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 :

2.c2) Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

Foglio 40 Sezione NCT
Part. 455 Sub. 3 – 457 sub. 1 categoria C/1 superficie catastale mq. 101 R= € 2.681,13

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11/07/2020

Sopralluogo espletato (gg/mm/aa) 30.05.2019 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 24-25-26/19 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

LA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Allegati n.° 21 : Schede catastali Part. 455 sub. 3 unito alla Part. 457 sub. 1

2.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Quota di proprietà :
<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12
<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

Diritto di proprietà :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà' <<OMISSIS>>).

- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà', <<OMISSIS>> e 3/6 <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà' e 1/6 in piena proprietà').

Viene rilevata in visura catastale una inesattezza nella attribuzione delle quote tra <<OMISSIS>> e <<OMISSIS>>

Condizioni limitanti

Vedi iscrizioni pregiudizievoli – vedi cap. 2.e)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato

Tipo di contratto : Comodato gratuito non registrato senza data certa
La data riportata è del 20.11.2019 comunque successiva al pignoramento dell'immobile.

Risulta tuttavia registrato un contratto d'affitto in data 08.04.15 con scadenza 06.04.2021 in quale prevede un canone di € 4.800,00 annui, ma il cui conduttore non risulta più' in attività'

- €/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

2.e) Formalità, vincoli, oneri.

Vedi allegata ispezione conservatoria registri immobiliari di BS, datata 18.10.2020 : ed in particolare i numeri :

<<OMISSIS>> Ispezione T19880:

- 4 – il 02/05/2017 n.ri 5782/24872 – Ipoteca mutuo fondiario Metelli Adriano 97806/39980 del 24/04/2007.
- 5 – il 30/03/2015 n.ri 1589/10302 – Decreto ingiuntivo immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 7572 del 15/10/2014;
- 6 – il 21/11/2018 n.ri 32226/51018 – Verbale pignoramento immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 12391 del 29/10/2018;
- 7 – il 01/04/2019 n.ri 8971/14399 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Palazzolo S/O (BS)

<<OMISSIS>> T20147:

- 5 – il 02/05/2017 n.ri 5782/24872 – Ipoteca mutuo fondiario Metelli Adriano 97806/39980 del 24/04/2007.
- 6 – il 30/03/2015 n.ri 1589/10302 – Decreto ingiuntivo immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 7572 del 15/10/2014;
- 7 – il 21/11/2018 n.ri 32226/51018 – Verbale pignoramento immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 12391 del 29/10/2018;
- 8 – il 01/04/2019 n.ri 8971/14399 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Palazzolo S/O (BS)

<<OMISSIS>> Ispezione T20287:

- 5 – il 02/05/2017 n.ri 5782/24872 – Ipoteca mutuo fondiario Metelli Adriano 97806/39980 del 24/04/2007.
- 6 – il 21/11/2018 n.ri 32226/51018 – Verbale pignoramento immobili in Palazzolo S/O – Tribunale di Brescia 12391 del 29/10/2018;
- 7 – il 01/04/2019 n.ri 8971/14399 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura liquidazione del patrimonio immobili in Palazzolo S/O (BS)

Allegato n.° 11-12-13 : Visura Conservatoria nominativa <<OMISSIS>> , <<OMISSIS>> e <<OMISSIS>>

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 Palazzolo S/O (BS) Via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio

Lotto 2) Negozio al piano terra con pertinenza wcesterina

Fig. 40 Part. 455 sub. 1 e Part. 457 sub. 2 :

Superficie esterna lorda commerciale dell’abitazione mq. 135,00

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

Valore piu’ probabile di mercato pari a € 1.100/mq.

S.E.L. mq. 135,00 x €/mq. 1.100 = € 148.500,00

Dedurre :

1) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato, arr.: € 7.500,00

2) Mancati redditi per giacenza, mensilità non affittate, € 4.000,00

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € 137.000,00

Diconsì euro centotrentasettemila/00.

Si segnala ai fini delle valutazione estimative che il precedente contratto d’affitto decaduto , prevedeva un canone annuo di € 4.800,00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l’incidenza dei beni comuni (corte). 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 – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 40.000,00

Valore 5/36 della sola <<OMISSIS>> € 5.555,55

Descrizione sintetica : due unita' abitative piano terra e vano ripostiglio comune

Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Gorini 42

Identificativi catastali ai fabbricati :

Abitazione : Sez. NCT Fg. 13 Part. 109 sub. 7

Abitazione : Sez. NCT Fg. 13 Part. 109 sub. 8

Quota di proprieta' :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 11.03.2019 al n.° 55050 Vol. 88888 –

In piena proprieta': 12/18 <<OMISSIS>> - 2/18 <<OMISSIS>> - 2/18 <<OMISSIS>> e 2/18 <<OMISSIS>>

- Successione di Sgrazzutti Giuseppe registrata a Brescia in data 09.06.2020 al n.° 169045 Vol. 88888 –

In piena proprieta': 26/36 <<OMISSIS>> - 5/36 <<OMISSIS>> - 5/36 <<OMISSIS>>

3.a) Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Palazzolo S/O Via Gorini, 42 quartiere Mura

Zona di Centro Storico

Mappa geografica



Allegato n.° 22 : Estratto Mappa Palazzolo S/O Fg. 13 Part. 109

- Destinazione urbanistica dell'immobile : Zona Centro Storico quartiere Mura
- Tipologia immobiliare : Residenze
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Fabbricati in cortina continua
- 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 due piccole unità immobiliari residenziali con un ripostiglio esterno comune.

La struttura dell'edificio è in muratura portante di cotto e ciotoli con la presenza di porticato/loggiato in lato est, su pilastri in c.a.. Il manto di copertura è in fibrocemento con probabile presenza di eternit.

Le altezze dei locali oggetto di stima è di circa mt. 2,90-3,00, gli stessi godono di una piccola corte comune in lato est, mentre l'accesso da via Gorini è garantito da servitù di passaggio sul mappale 105.

L'immobile si trova in una zona di centro storico, tra la piazza di Corte Mura e la Chiesa di San Giovanni.

L'accessibilità non è agevole dalle vie di centro storico, e comunque le due unità immobiliari non dispongono di ricovero per autoveicoli ma solamente di un ripostiglio comune, adattabile, eventualmente, a ricovero di motoveicoli. L'ultimo tratto di via Gorini è esclusivo ai residenti.

L'appartamento più piccolo, sub. 8, dispone di due stanze voltate e un piccolo bagno, disimpegnato dall'ingresso. E' presente una stufa a legna, pavimenti in graniglia, serramenti in legno vetro semplice; l'unità abbisogna di manutenzioni, la stessa alla data della visita era chiusa a chiave.

Il subalterno 7 posto a sud è anch'esso composto da due vani, disimpegno e un bagno di discrete dimensioni, oltre ad un piccolo porticato esclusivo che funge da ingresso. Quest'ultima unità immobiliare è in uno stato di conservazione particolarmente scarso, risultando per'altro non chiuso a chiave.

Entrambi gli immobili non sono agibili se non prima di aver proceduto a lavori di manutenzione straordinaria.

Il lotto deve essere posto in vendita nella sua interezza quindi comprensivo delle due piccole unità, per riuscire a gestire al meglio l'intervento di progetto anche con previsioni di 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, derivanti dai piani superiori (di altra proprietà). Non vi è impianto di riscaldamento ed i modesti impianti elettrici sono da verificare.

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

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord : Mapp. 109 accesso da via Gorini
- Sud : Altra unità Mapp. 109
- Est : Corte comune mapp. 109
- Ovest : Fabbricato Mapp. 106

Consistenza

- Rilievo - Interno con verifica di massima
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 24.05.2019

Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 3)

Fg. 13 mapp. 109 sub. 7 – 8 :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
PIANO TERRA sub. 8		
Superficie principale arr. (abitazione)	m ² 50,00	100%
Ripostiglio comune, quota ¼	m ² 2,00	25%
PIANO TERRA sub. 9		
Superficie principale arr. (abitazione)	m ² 64,00	100%
Portico esclusivo quota ½	m ² 3,50	50%
Ripostiglio comune, quota 1/2 x 1/2	m ² 2,00	50%
Superficie commerciale arr.	m² 121,50	

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza della piccola corte comune.

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

3.c) Audit documentale e Due Diligence

3.c1) Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricato antecedente 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco :

E' stata richiesta ed espletata ricerca presso l'ufficio tecnico comunale per la verifica urbanistica, fornendo anche i nominativi precedenti mediante visure storiche (Sigg. <<OMISSIS>> e <<OMISSIS>>)

L'esito è stato negativo.

L'immobile ha subito alcuni rimaneggiamenti tra cui la sostituzione della copertura attualmente in fibrocemento ed inoltre paiono estranei al tessuto storico anche il telaio in c.a. presente all'interno della corte. In ogni caso non si può escludere la loro esecuzione di origine "ante '67.

Indicare la documentazione visionata : vedi sopra.

Fonte documentazione : Comune di Palazzolo S/O

Data verifica urbanistica (26.06.2020)

La situazione esistente dell'immobile rispecchia le schede catastali.

Situazione urbanistica

strumento urbanistico : Zona 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 24-25-26/19, in funzione della dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo S/O 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. Nessun altro titolo abilitativo risulta dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale.

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 Palazzolo S/O (BS)

Foglio 13	Sezione NCT -----	particella 109		
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 7	categoria A/4 classe 3	sup. catastale mq. 78	Rendita €	170,43
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 8	categoria A/4 classe 3	sup. catastale mq. 58	Rendita €	170,43

Data verifica catastale (gg/mm/aa)	15.07.2019	
Sopralluogo espletato (gg/mm/aa)	24.05.2019	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 24-25-26/19 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

Allegati n.° 23 – 24 : Schede catastali NCT Fg. 13 mapp. 109 su. 7 - 8

3.d) Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 11.03.2019 al n.° 55050 Vol. 88888 –
In piena proprietà: 12/18 <<OMISSIS>> - 2/18 <<OMISSIS>> – 2/18 <<OMISSIS>> e 2/18 <<OMISSIS>>
- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Brescia in data 09.06.2020 al n.° 169045 Vol. 88888 –
In piena proprietà: 26/36 <<OMISSIS>> - 5/36 <<OMISSIS>> – 5/36 <<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

Quota di proprietà :

Quota di proprietà :

<<OMISSIS>> 26/36

<<OMISSIS>> 5/36

<<OMISSIS>> 5/36

Condizioni limitanti

Vedi iscrizioni pregiudizievoli – Vedi punto 3.e)

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.

Ispezione T259630 del 13/11/2020 :

10 – il 11/11/2020 n.ri 282251/42935 _ Tribunale di Brescia Rep. 24 del 04/03/19 – Decreto di apertura procedura di liquidazione patrimonio.

3.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..

Lotto 3)

Fg. 13 Part. 109 Subalterni 7 – 8 :

Superficie commerciale mq. 121,50

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

S.E.L. mq. 121,50 x €/mq. 350 = € **42.525,00**

Dedurre :

1) Assenza garanzia postume circa 5% del valore di mercato: € **2.525,00**

VALORE DIMERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITAFORZATA € **40.000,00**

Diconsi euro quarantamila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza della corte comune. 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 – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 117.000,00

Descrizione sintetica : abitazione piano primo e autorimessa

Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio

Identificativi catastali ai fabbricati :

Appartamento : Sez. NCTFg. 40 Part. 457 sub. 2

Autorimessa : Sez. NCT Fg. 40 Part. 455 sub. 1

Quota di proprietà :

<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

Diritto di proprietà :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà' <<OMISSIS>>).

- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà', <<OMISSIS>> e 3/6 <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà' e 1/6 in piena proprietà').

LOTTO NR. 2 – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 137.000,00

Descrizione sintetica : negozio commerciale piano terra

Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Ortigara 8 fraz. San Pancrazio

Identificativi catastali ai fabbricati :

Negozio : Sez. NCT Fg. 40 Part. 455 sub. 3 – Part. 457 sub. 1

Quota di proprietà :

<<OMISSIS>> Usufrutto 8/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

<<OMISSIS>> Nuda Proprietà' 4/12 – Proprietà' 2/12

Diritto di proprietà :

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 22.07.1989 al n.° 60 Vol. 349 – (1/6 dell'intero in piena proprietà' a <<OMISSIS>>).

- Atto di cessione quote notaio Durante F. in Rovato Rep. 41827/18034 in data 10.12.1990 registrato a Chiari il 11.12.1990 atti privati al n.° 947 mod. 2V – 2/6 dell'intero, in nuda proprietà' a <<OMISSIS>> e 3/6 a <<OMISSIS>> di cui 2/6 in nuda proprietà' e 1/6 in piena proprietà').

LOTTO NR. 3 – Palazzolo S/O (BS) : Valore di stima complessivo € 40.000,00

Valore 5/36 della sola <<OMISSIS>> € 5.555,55

Descrizione sintetica : due unità abitative piano terra e vano ripostiglio comune

Ubicazione Comune di Palazzolo S/O (BS) via Gorini 42

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

Identificativi catastali ai fabbricati :

Abitazione : Sez. NCT Fg. 13 Part. 109 sub. 7

Abitazione : Sez. NCT Fg. 13 Part. 109 sub. 8

Quota di proprietà:

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Chiari in data 11.03.2019 al n.° 55050 Vol. 88888 –

In piena proprietà: 12/18 <<OMISSIS>> - 2/18 <<OMISSIS>> - 2/18 <<OMISSIS>> a e 2/18 <<OMISSIS>>

- Successione di <<OMISSIS>> registrata a Brescia in data 09.06.2020 al n.° 169045 Vol. 88888 –

In piena proprietà: 26/36 <<OMISSIS>> - 5/36 <<OMISSIS>> - 5/36 <<OMISSIS>>

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: 16 Novembre 2020



ALBERTO RUBAGOTTI
ALBO GEOMETRI PROVINCIA DI BSN° 3737
MIN. INTERIO BSN° 3737/G491 LEGGE 818/84
ALBO REGIONALE COLLAUDATORI N° 2863



6 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Estratto Mappa Comune di Palazzolo S/O Fg. 10 Mappale 455-457	pagg.	26
2-4 Comune di Palazzolo S/O Titoli abilitativi Lotto 1	pagg.	27-29
5-8 Elaborati grafici Approvati Lotto 1	pagg.	30-33
9. Scheda catastale Palazzolo S/O NCT Fg. 40 Mapp. 457 sub. 2	pagg.	34
10. Scheda catastale Palazzolo S/O NCT Fg. 4 Mapp. 455 sub. 1	pagg.	35
11. Visura Conservatoria nominativa <<OMISSIS>>	pagg.	36-38
12. Visura Conservatoria nominativa <<OMISSIS>>	pagg.	39-40
13. Visura Conservatoria nominativa <<OMISSIS>>	pagg.	41-42
14-17. Comune di Palazzolo S/O Titoli abilitativi Lotto 2	pagg.	43-46
18-20. Elaborati grafici approvati Lotto 2	pagg.	47-49
21. Scheda catastale Palazzolo S/O NCT Fg. 40 Mapp. 455 sub. 3 unito a 457 sub. 1	pagg.	50
22. Estratto Mappa Comune di Palazzolo S/O Fg. 13 Mappale 109	pagg.	51
23. Scheda catastale Palazzolo S/O NCT Fg. 13 Mapp. 109 sub. 7	pagg.	52
24. Scheda catastale Palazzolo S/O NCT Fg. 13 Mapp. 109 sub. 8	pagg.	53
25- 27. Fotografie Lotto 1 - 2	pagg.	54-55
28- 33. Fotografie Lotto 3	pagg.	55-59