



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione procedure Concorsuali

Liquidazione del Patrimonio n. 65/17

Giudice delegato: Dott. Gianni Sabbadini

Liquidatore :

Dott.ssa Tegoletti Roberta
Via San Giovanni Bosco 1/E
25125 Brescia (BS)



Incaricato della stima

Geom Mazzoli Pietro Giovanni
25043 Breno (BS)



Geom . Mazzoli Pietro Giovanni

Collegio Geometri di Brescia n° 4949

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. VII n° 193

Piazza Vielmi 10 25043Breno BS Tel. e Fax 0364321551

mazzolipg@libero.it

Date di Riferimento

Nomina dell'esperto e Conferimento d'incarico di stima 19 gennaio 2018

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD USO ABITATIVO E RELATIVA PERTINENZA

Descrizione sintetica:

Trattasi di piccola unità abitativa e relativa pertinenza destinata ad autorimessa in grande fabbricato adibito a residenza stabile.

Ubicazione:

Comune di Visano (BS) Via San Luigi snc

Identificativi catastali:

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Visano Sezione urbana NCT foglio 2 particella 106 subalterno 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 17 mq. rendita euro 24,79;
- 2) Catasto Fabbricati Comune di Visano Sezione urbana NCT foglio 2 particella 106 subalterno 14 categoria A/2 classe 14 consistenza 2,5 vani rendita euro 108,46;

Quota di proprietà:

1/1 intera a nome della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a Visano (BS) in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Diritto di proprietà:

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile:

Unità immobiliari non frazionabili né divisibili in quanto trattasi di piccola unità abitativa con pertinenza.

Più probabile valore in libero mercato: EURO 52.900,00 =

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di piccola unità immobiliare destinata ad abitazione con relativa pertinenza destinata a autorimessa inserita in immobile con destinazione abitativa nel quale sono inserite altre unità immobiliari.

La zona nel quale risulta inserito l'immobile è posta in area leggermente decentrata dal centro dell'abitato del Comune di Visano anche se nelle vicinanze del contesto dell'abitato, con presenza di unità commerciali oltre che di tutti i servizi.

E' di facile accessibilita' e di buona commerciabilita'.

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia e la previsione urbanistica;

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale;

Gli immobili sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L' Immobile non è occupato e risulta LIBERO DA PERSONE E COSE ;

Non vi sono spese condominiali arretrate e future anche se le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un edificio in condominio e si obbligano al rispetto del relativo regolamento con annesse tabelle millesimali che si trova allegato sotto la lettera "C" all'atto notaio Vanoli in data 16.05.2005 nr. 87043/11004 di Rep., registrato a Montichiari il 26.05.2005 al nr. 886 serie 1T e trascritto a Brescia il 27.05.2005 ai nr. 27795/16566;

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ad eccezione di servitù passiva di passaggio pedonale e carraio costituita su parte comune individuata alla particella 106 sub 18 (bene comune non censibile) a favore del terreno di cui al mappale 107 del foglio 2 (atto notaio Vanoli in data 10.03.02005 nr. 86207/10809 di Rep. Registrato a Montichiari il 23.03.2005 al nr. 472 serie 1T e trascritto a Brescia il 24.03.2005 ai nr. 15444/9231;

Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso;

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Visano atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Provincia: BRESCIA

Comune: VISANO

Via SAN LUIGI, snc



Zona: Decentrata dal centro storico del Comune di Visano ma inserita in un contesto a destinazione residenziale posto nelle immediate vicinanze del centro urbano e pertanto inserito nel contesto dell'edificato, con presenza di numerose unità abitative di pregio oltre che di attività commerciali e servizi. Come chiaramente risulta in mappa geografica (desunta Binmaps)

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE A MEDIA DENSITA'" - PIANO DELLE REGOLE TAVOLA PR2, trattata all'art. 6 dalle N.T.A. del PGT

Tipologia immobiliare:

Unità abitativa e relativa pertinenza posta all'interno di un fabbricato nella zona residenziale del Comune di Visano occupante parte dell'immobile al piano primo e terra, realizzato in muratura esterne in laterizio intonacato destinato a esclusivamente a residenza con finiture esterne ed interne di media qualità.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Fabbricato singolo con propria corte esclusiva delimitata da muretto di recinzione, realizzato in muratura in laterizio intonacato, solai interni in laterocemento, gronde esterne con orditura in legno, pareti divisorie in tavolato, e finiture generali del tipo civile di media qualità.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Abitazione civile.

Imposte sugli immobili:

Il Comune di Visano con propria deliberazione del Consiglio Comunale nr. 05 del 21.03.2018 ha provveduto alla determinazione delle aliquote IMU per l'anno 2018 e con successive deliberazioni nr. 06 del 21.03.2018 a provveduto alla determinazione delle aliquote TASI per l'anno 2018 e nr. 07 del 21.03.2018 a provveduto alla determinazione delle aliquote TARI per l'anno 2018, sulla scorta del regolamento IMU approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 11 del 05.09.2013

Caratteristiche generali dell'immobile:

Trattasi di fabbricato singolo con propria corte esclusiva di recente costruzione, edificato negli anni 2003/2004.



Dimensioni:

Particella 106 sub. 14 Unità abitativa

Superficie Esterna Lorda - Unità abitativa (locali abitativi mq. 42,70 - balconi mq. 5,10)

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili ai sub. 17 e 18, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

Particella 106 sub. 2 Unità autorimessa

Superficie Esterna Lorda - Unità autorimessa (locali mq. 17,00)

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili al sub. 18, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)



Caratteristiche della domanda e dell'offerta sul mercato Libero:

Media sul mercato la domanda e l'offerta di immobili simili per dimensione e per destinazione.

Fase del mercato immobiliare:

STATICA

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

PARTICELLA 106 SUB. 14 - UNITA' RESIDENZIALE

Trattasi di piccola unità abitativa posta al piano primo all'interno di un grande immobile con finiture di media qualità in buono stato di manutenzione.

Le murature esterne sono in laterizio intonacato al civile, quelle interne in tavolato di laterizio intonacato al civile con tinteggiatura di colore chiaro, il locale destinato a servizio igienico presenta un parziale rivestimento delle pareti effettuato con mattonelle di media qualità, come pure tutta la pavimentazione dell'unità realizzata con piastrelle in gres di media qualità. Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario sono sottotraccia e pertanto conformi alle vigenti normative, nel particolare l'impianto elettrico presenta accessori di qualità standard come pure tutta l'impiantistica idraulica con accessori standard.

L'impianto di riscaldamento ad elementi radianti esterni in alluminio con caldaia esclusiva posta all'interno del cucinino. (Impianto termo autonomo)

I serramenti in legno di media qualità dotati di vetrocamera.

L'ingresso all'unità posto al piano primo si affaccia su un corridoio comune sul quale si affacciano tutte le unità del piano, raggiungibile dalla porta principale posta al piano terra con affaccio diretto sulla corte comune a tutta la struttura.

Completa l'unità oltre ad un balcone esclusivo al piano primo, la quota in comproprietà della corte generale e dell'ingresso e scalinata di accesso.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni che denotano una corretta manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità risulta pertanto costituita da un ampio locale destinato a cucina soggiorno, oltre camera, servizio igienico e balcone esterno.



PARTICELLA 106 SUB. 2 - UNITA' AUTORIMESSA

Unità immobiliare posta al piano terra con accesso principale garantito da una porta basculante in che si affaccia sulla corte comune posta esternamente all'area delimitata dalla recinzione.

L'unità è accessibile pedonalmente anche da una porta che si affaccia sulla zona di corte comune interna alla recinzione.

Internamente l'unità si presenta con finiture di media qualità, pavimentazione in mattonelle, pareti intonacate al semicivile, impianto elettrico sottotraccia funzionante.

L'unità è composta da unico locale.



Confini Catastali:

I confini sono definiti sull'immobile nel quale è inserita l'unità in esame.

PARTICELLA 106

Nord: 101

Sud: 137 / 138

Est: 64 / 65 / 67 / 68

Ovest: 108



Geom . Mazzoli Pietro Giovanni

Collegio Geometri di Brescia n° 4949

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. VII n° 193

Piazza Vielmi 10 25043 Breno BS Tel. e Fax 0364321551

mazzolipg@libero.it

Consistenza

Verificata con sopralluogo in data 14.05.2018

Confrontata e desunta graficamente dagli elaborati grafici depositati presso il Comune di Visano e dalle planimetrie catastali.

Criterio di misurazione

SLE - Superficie Lorda Esterna

Calcolo superfici di proprietà

PARTICELLA 106 SUB. 14

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie</i> | | <i>Indice mercantile</i> | <i>Sup. Commerciale</i> | |
|---------------------------------|----------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|-------|
| Superficie principale | m ² | 42,70 | 100% | m ² | 42,70 |
| Superficie secondarie (Balconi) | m ² | 5,10 | 33,3% | m ² | 1,70 |
| Superficie ragguagliata | | | | | |
| Abitativa | m ² | 42,70 | | | |
| Balcone | m ² | 1,70 | | | |
| Superficie commerciale | m² | 44,40 | | | |



PARTICELLA 106 SUB. 2

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie</i> | | <i>Indice mercantile</i> | <i>Sup. Commerciale</i> | |
|-------------------------------|----------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|------|
| Superficie principale | m ² | 17,00 | 50% | m ² | 8,50 |
| Superficie ragguagliata | | | | | |
| Autorimessa | m ² | 8,50 | | | |
| Superficie commerciale | m² | 8,50 | | | |



Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato edificato negli anni 2003 - 2005.

Titoli autorizzativi esaminati

1. Permesso di costruire nr. 14/03 prot. 2310 del 31/05/2003;
2. D.I.A. prot. nr. 1423 del 18/03/2005;

Non si è reperito nè Certificato di Agibilità (anche se lo stesso è stato ottenuto per silenzio assenso in forza di richiesta di agibilità in data 26 maggio 2005 al Comune di Visano) né Attestato di Conformità Energetica anche se nelle vendite coattive non risulta esser necessario

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI VISANO – UFFICIO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (Data verifica urbanistica 14/05/2018)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

Limitazioni urbanistiche

Non si sono riscontrate limitazioni urbanistiche in merito alla struttura in esame.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di VISANO 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.

Rispondenza catastale degli Immobili identificati in mappa al:

1) Foglio 2 Sezione NCT particella 106 Sub. 14 categoria A/3 classe 2 consistenza 2,5 vani Rendita € 108,46 - variazione del 09.11.2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. – Variazione nel classamento del 16.03.2006 protocollo nr. BS0073029 in atti dal 16.03.2006, Variazione di Classamento (nr. 20337.1/2006) – Costituzione del 16.03.2005 protocollo BS0089934 in atti dal 16.03.2005, Costituzione (nr. 1056.1/2005). La particella venne edificata sull'originario mappale 106 del foglio 2 originato dal mappale nr. 103 foglio 2 in forza di frazionamento nr. 194719 protocollato all'UTE di Brescia il 24.07.2003 an. Nr. 194719).

1) Foglio 2 Sezione NCT particella 106 Sub. 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 17,00 mq. Rendita € 24,79 - variazione del 09.11.2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. – Variazione nel classamento del 16.03.2006 protocollo nr. BS0073029 in atti dal 16.03.2006, Variazione di Classamento (nr. 20337.1/2006) – Costituzione del 16.03.2005 protocollo BS0089934 in atti dal 16.03.2005, Costituzione (nr. 1056.1/2005). La particella venne edificata sull'originario mappale 106 del foglio 2 originato dal mappale nr. 103 foglio 2 in forza di frazionamento nr. 194719 protocollato all'UTE di Brescia il 24.07.2003 an. Nr. 194719).

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]
– PROPRIETÀ' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Elenco documentazione visionata: VISURE STORICHE / SCHEDA PLANIMETRICA / MAPPE CATASTALI (*Data verifica catastale 04 / 05 / 2018*)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO COMPRAVENDITA IN DATA 18.06.2008 NOTAIO MARIO FERNANDES REPERTORIO NR. 32366/9433, REGISTRATO A VEROLANUOVA IL 07.07.2008 AL NR. 2903 SERIE 1T E TRASCRITTO A BRESCIA IL 08.07.2008 AI NR. 31389/19048 CON IL QUALE LA SIGNORA [REDACTED] ACQUISTO' LE UNITA' IN ESAME DALLA DITTA [REDACTED] DI REMEDELLO
(Quota di piena proprietà 100/100 Sig.ra [REDACTED])

Titoli precedenti:

- ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO VANOLI DEL 26.06.2000 REP. 58060 REGISTRATO A Montichiari il 06.07.2000 al nr. 370 e trascritto a Brescia il 14.07.2000 ai nr. 29027/16883;

Condizioni limitanti

Servitù: Passaggio Pedonale (atto notaio Vanoli del 10.03.2005 rep. 86207/10809)
Vincoli: NO
Oneri: Regolamento Condominiale (atto notaio Vanoli del 16.05.2005 Rep. Nr. 87043/11004)
Pesi: NO

Gravami:

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 08.07.2008 AI NR. 31390/7324 PER IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO A FAVORE DELLA BANCA PER LA CASA S.P.A. CON SEDE A MILANO (MI) CODICE FISCALE 13263030150 PER UN IMPORTO DI EURO 91.811,00 - ATTO NOTAIO FERNANDES MARIO DEL 18.06.2008 REPERTORIO NR. 32367/9434.

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 24.04.2015 AI NR. 13446/2128 PER IPOTECA GIUDIZIARIA PER DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DELLA BANCA VALSABBINA S.C.P.A. CON SEDE A VESTONE (BS) CODICE FISCALE 00283510170 PER UN IMPORTO DI EURO 60.000,00 – DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 18.04.2015 REPERTORIO NR. 2895/2015.

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 29.12.2016 AI NR. 52443/9388 PER IPOTECA GIUDIZIARIA PER DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DELLA BANCA UNICREDIT S.P.A. CON SEDE A ROMA CODICE FISCALE 00348170101 PER UN IMPORTO DI EURO 547.500,00 – DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 18.11.2016 REPERTORIO NR. 7240/2016.

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 18.05.20018 AI NR. 21446/13847 PER ATTO GIUDIZIARIO "DECRETO APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO" A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] - ATTO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 19.01.2018 REPERTORIO NR. 65/2017.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Disabitato.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

NON SUSSISTONO formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di:

- rispetto del regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali che si trova allegato sotto la lettera "C" all'atto notaio Vanoli in data 16.05.2005 nr. 87043/11004 di Rep., registrato a Montichiari il 26.05.2005 al nr. 886 serie 1T e trascritto a Brescia il 27.05.2005 ai nr. 27795/16566;
- servitù passiva di passaggio pedonale e carraio costituita su parte comune individuata alla particella 106 sub 18 (bene comune non censibile) a favore del terreno di cui al mappale 107 del foglio 2 (atto notaio Vanoli in data 10.03.02005 nr. 86207/10809 di Rep. Registrato a Montichiari il 23.03.2005 al nr. 472 serie 1T e trascritto a Brescia il 24.03.2005 ai nr. 15444/9231;

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

NON SUSSISTONO formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ad esclusione delle spese condominiali.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste

circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Condizioni limitative

NESSUNA

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato un criterio di valutazione utilizzando "Metodo del confronto / Sistema di Stima con almeno nr. 3 immobili comparabili"

Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

- 1) Foglio 2 Sezione NCT particella 106 Sub. 14 categoria A/3 classe 2 vani 2,5 Rendita € 108,46
- 2) Foglio 2 Sezione NCT particella 106 Sub. 2 categoria C/6 classe 3 mq. 17,0 Rendita € 24,79

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO O VALORE A BASE D'ASTA, VIENE QUANTIFICATO IN € 52.900,00= DICONSI EURO CINQUANTADUEMILANOVECENTO E ZERO CENTESIMI

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

