

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONI CIVILI

Rif. : es. imm. 299/2018

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento quadrilocale al piano primo
con cantina al piano seminterrato
e corte esclusiva al piano terra

sito a Ospitaletto (BS) Via Monsignor G. Rizzi n°88

PARTI: CREDITORE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. Soc. Coop.

DEBITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DR.SSA SIMONETTA BRUNO

TECNICO INCARICATO: DOTT. ING. MARIA ANGELA MARINONI
Via Ortaglia 7, 25030 Pompiano (BS)
Tel. 338 3088257 Fax. 030-9460253
Mail: ma.marinoni@tin.it
Pec: mariaangelamarinoni@bs.ingegneri.legalmail.it



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica:

Appartamento quadrilocale al piano primo con cantina al piano seminterrato e corte esclusiva , di circa 108,51 mq di superficie commerciale complessiva.

Ubicazione: Ospitaletto, Via Monsignor G. Rizzi n.88
Identificativi catastali (Allegato 1): - Sez. Urb. NCT, Fg.3 – part. 51 – sub. 11

Quota di proprietà: 1/1
Diritto di proprietà: PIENA PROPRIETA'
Valore in libero mercato (quota 1/1): 128.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: DISCRETA

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO
Conformità catastale: NO
Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato: SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Limitazioni:

Assunzioni e condizioni limitative: NO



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	2
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	4
1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	4
Localizzazione:	4
Destinazione urbanistica dell'immobile:	5
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:	6
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	7
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:	7
Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:	11
Consistenza:	12
Criterio di misurazione:	12
Calcolo delle superfici di proprietà:	13
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:	14
Manutenzione dell'unità immobiliare:	14
Classe energetica:	14
Finiture dell'immobile:	14
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	15
3.1 Legittimità edilizia ed urbanistica	15
Situazione urbanistica:	15
Limitazioni urbanistiche:	16
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA	17
3.2 Rispondenza catastale	17
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali:	17
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE.....	18
3.3 Verifica della titolarità	18
Stato di possesso del bene alla data della valutazione:	18
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE a carico dell'acquirente .	19
Oneri inerenti la non regolarità edilizia-urbanistica:	19
Oneri inerenti la non regolarità catastale:	19
Vincoli connessi al carattere storico-artistico:	19
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	19
7. ANALISI ESTIMATIVA	22
Utilizzo della valutazione:	22
Basi del valore:	22
Assunzioni e condizioni limitative:	22
Criterio di valutazione:	22
8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	23
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	24



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia di Brescia, Comune di Ospitaletto, Via Monsignor G. Rizzi n. 88; l'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale dell'agglomerato edilizio di Ospitaletto, in contesto misto (residenziale/commerciale/servizi), prevalentemente residenziale, a circa 300 m dal Municipio e dalla Piazza antistante la Chiesa Parrocchiale di S. Giacomo Maggiore, in prossimità del Casello Autostradale A4 (Torino – Venezia) di Ospitaletto, a circa 10 km dal Comune di Brescia.



Figura 01: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: Inquadramento territoriale di insieme - fonte google maps





SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

	Nuclei di Antica Formazione	art. 8
	B1 - Ambiti Residenziali di completamento a media densità	art. 11.6.1
	B2 - Ambiti Residenziali di completamento ad alta densità	art. 11.6.2
	B3 - Ambiti Residenziali di contenimento allo stato di fatto	art. 11.6.3
	Edifici di valore tipologico/architettonico	art. 10
	C - Ambiti Residenziali soggetti a Piani Attuativi Vigenti	art. 12
	Parcheggi Privati	art. 39
	Verde Privato	art. 22
	Ambito ferroviario	

Figura 03: Estratto PGT modifica 2016: Tavola n. PR 02a: ambiti del tessuto urbano consolidato

Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'immobile individuato è classificato, dal vigente P.G.T. (modifica 2016), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 66 del 15.12.2015 e Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 04.05.2016, come segue:

- B1 – Ambiti Residenziali di completamento a media densità art.11.6.1



Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:



Figura 04: Visione esterna dell'immobile, fronte verso Via Monsignor G. Rizzi – fronte principale ovest, con indicazione dell'appartamento al 1° piano oggetto di perizia



Figura 05: Visione esterna dell'immobile, lato nord verso ingresso carrale, con indicazione dell'appartamento al 1° piano oggetto di perizia

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito all'interno di un comparto residenziale quadrifamiliare di carattere economico popolare (immobile costruito a cura dell'ISTITUTO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA), la cui costruzione risale presumibilmente agli anni 60, e comunque



anteriore al 1967; tale immobile non risulta soggetto a vincoli urbanistici ed architettonici, ed è collocato nella zona centrale del Comune di Ospitaletto.

Il complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa per un massimo di due piani fuori terra, ed è circondato da corte esclusiva. L'unità immobiliare ha ingresso da accesso carrabile e da cancellino pedonale al civico n. 88 della Via Monsignor G. Rizzi.

Il fabbricato risulta nel suo complesso esternamente rifinito con intonaco colorato, con un grado di manutenzione discreto. La copertura è a falde inclinate con gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole. Le murature perimetrali sono in laterizio portante di spessore 25/30 cm circa. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamere e dotati di tapparelle. Le finestre hanno cornici e davanzali in Botticino, le portefinestre cornici e soglie in Botticino.



Figura 06: Particolare ingresso carrabile



Figura 07: Particolare ingresso pedonale e portoncino d'ingresso

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di appartamento quadrilocale posto al piano primo, di superficie commerciale complessiva di circa 89,27 mq, cantina esclusiva al piano seminterrato di superficie commerciale di circa 13,15 mq e di corte esclusiva di superficie commerciale di circa 6,09 mq, per una superficie commerciale totale pari a circa 108,51 mq.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come "buono".

L'appartamento al primo piano è composto da:

- ingresso dal vano scala comune diretto su soggiorno, cucina e disimpegno zona notte;
- cucina separata con portafinestra in lato ovest, che porta al balcone collegato anche al soggiorno;



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

- soggiorno separato con portafinestra in lato ovest, che porta al balcone collegato anche alla cucina;
- un disimpegno (zona notte) che porta alle due camere ed al bagno;
- una camera matrimoniale con finestra in lato est;
- una seconda camera con finestra in lato est;
- bagno con portafinestra in lato est che porta al balcone esclusivo.

L'appartamento ($H_{interna} = 2,80$ m) è dotato di pavimenti in ceramica, solai piani di tipo prefabbricato e sottotetto non accessibile; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è con caldaia autonoma e riscaldamento con termosifoni in acciaio; l'impianto è collegato alla rete di distribuzione pubblica.



Figura 08: Interni dell'appartamento – stato di fatto



La cantina al piano seminterrato (locali accessori) è composta da:

- Un locale principale accessibile dal vano scala comune e dotato di una finestra in lato ovest;
- Due piccoli ripostigli accessibili dal locale principale, dotati in comune di finestra in lato in nord.

I locali accessori ($H_{interna} = 2,50m$) sono dotati di pavimenti in ceramica, solai piani di tipo prefabbricato, il solo impianto elettrico e finestre in metallo e vetro singolo.



Figura 09: Interni della cantina – stato di fatto

La corte esclusiva è ubicata in lato est (sul retro dell'immobile principale), ed è occupata da un piccolo ripostiglio in muratura e da un box metallico utilizzato come posto auto.



Figura 10: corte esclusiva con evidenziati ripostiglio e box – stato di fatto fonte google maps





Figura 11: particolare ripostiglio e box – stato di fatto

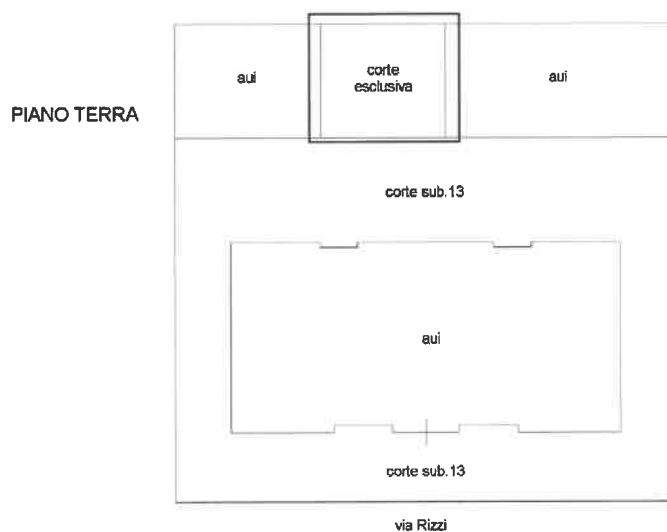


Figura 12: planimetria immobile – scheda catastale – evidenziata la difformità della corte esclusiva.

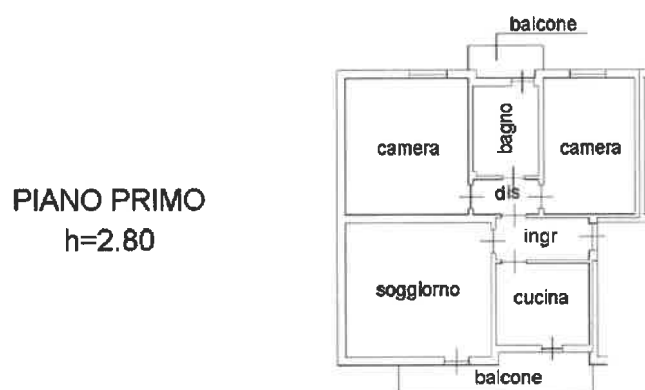


Figura 13: appartamento al piano primo – scheda catastale



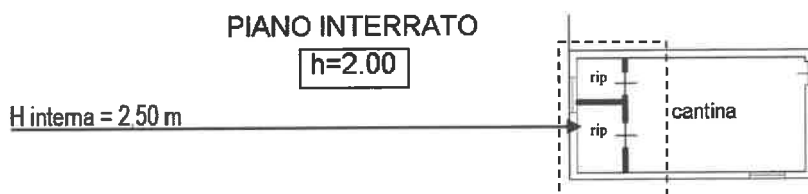


Figura 14: cantina al piano seminterrato – scheda catastale; evidenziate le difformità

L'immobile sopra elencato è intestato a:

-

Coniugato cor. in regime di separazione dei beni (Allegato 2), per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 28.12.2010, Repertorio n.: 41133 Rogante: Esposito Paola Sede: Manerbio, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA n.1876.1/2011, Trascrizione a Brescia in data 25.01.2011 nn.ri 3000/1876.

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

Appartamento:

- Est: affaccio corte comune (sub. 13);
- Sud: vano scala comune (sub. 13) e altra proprietà (sub. 12);
- Ovest: affaccio corte comune (sub. 13) e su Via Monsignor G. Rizzi;
- Nord: affaccio corte comune (sub. 13) e altra proprietà (mappale 50).

Cantina:

- Est: altra proprietà (sub 14);
- Sud: vano scala comune (sub. 13);
- Ovest: terrapieno;
- Nord: terrapieno.

Corte esclusiva:

- Est: altra proprietà (mappali 724 e 438);
- Sud: altra proprietà (sub 12);
- Ovest: corte comune (sub. 13);
- Nord: altra proprietà (sub 15).



Consistenza:

Sono stati eseguiti sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Il confronto riguardante la conformità edilizia con elaborati grafici non è stato possibile, in quanto in Comune di Ospitaletto non risulta presente alcun Titolo Autorizzativo, trattandosi di immobile realizzato ante anno 1967. A conferma di ciò agli Atti del Comune di Ospitaletto è presente una Licenza di Costruzione n.1124 del 01/06/1967 finalizzata al *"Nulla Osta" per l'apertura di un cancello carraio* per tutto l'immobile di via Monsignor G. Rizzi n. 88 (Allegato 3) già in tale data esistente.

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica sulla corte esclusiva si può considerare sia la realizzazione del ripostiglio che del box in lamiera, una superfetazione non concessa e quindi da rimuovere.

Il confronto riguardante la conformità catastale ha evidenziato: una difformità nella cantina, in quanto non presenti nella scheda i tavolati interni di compartimentazione tra il locale cantina e i due ripostigli (necessità di rifacimento scheda catastale).

Criterio di misurazione:

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

Per i **locali principali** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Per i **locali secondari/accessori** si applicherà un fattore correttivo, in particolare:

- per i **portici, logge e balconi** si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **corte esclusiva** si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.)



Calcolo delle superfici di proprietà:

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

PIANO PRIMO

– Ingresso	4,30 mq
– Soggiorno di superficie utile di circa:	20,54 mq;
– Cucina di superficie utile di circa:	8,09 mq;
– Disimpegno di superficie utile di circa:	2,39 mq;
– Camera matrimoniale di superficie utile di circa:	17,40 mq;
– Camera singola di superficie utile di circa:	12,98 mq;
– Bagno di superficie utile di circa:	6,47 mq;
– Balcone zona giorno di superficie totale utile di circa:	4,46 mq;
– Balcone zona notte di superficie totale utile di circa:	1,69 mq;

PIANO INTERRATO

– Cantina di superficie totale utile di circa:	20,31 mq;
– Ripostiglio 1 di superficie utile di circa:	3,86 mq;
– Ripostiglio 2 di superficie utile di circa:	7,31 mq;

AREA ESCLUSIVA

– area di superficie totale utile di circa:	17,40 mq;
---	-----------

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Sup. commerciale (mq)
Appartamento					
Locali di abitazione	S.E.L.	87,12	100%	100%	87,12
Balconi	S.E.L.	6,15	35%	100%	2,15
Cantina	S.E.L.	37,56	35%	100%	13,15
Area esclusiva	S.E.L.	17,40	35%	100%	6,09
Superficie Commerciale TOTALE mq					108,51



Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:

- Riscaldamento Presente Assente
Se presente: Centralizzato Autonomo
Alimentazione: Metano Gpl Olio combustibile
 Pompe di calore Biocombustibili
Elementi radianti: Pavimento termosifoni
- Condizionamento: Presente (solo predisposizione) Assente
- Solare termico: Presente (solo predisposizione) Assente
- Elettrico: Presente Assente
- Idraulico: Presente Assente
- Bagno: composto da: W.c. Lavabo Bidet vasca

Manutenzione dell'unità immobiliare:

Lo stato di manutenzione è risultato:

- Minimo Medio Massimo

Classe energetica:

- Classe energetica desunta dall'ACE
 Non desumibile/assente
 Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'ACE.

Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica, così come il rivestimento dei bagni, i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti sono con intonaco al civile e tinteggiate, i serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di tapparelle. Le porte interne sono in legno e vetro, il portoncino non è blindato. L'appartamento è già stato abitato, ma risulta in buono stato di conservazione.



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 Legittimità edilizia ed urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Titoli autorizzativi esaminati:

Come già evidenziato il confronto riguardante la conformità edilizia con elaborati grafici non è stato possibile, in quanto in Comune di Ospitaletto non risulta presente alcun Titolo Autorizzativo, trattandosi di immobile realizzato ante anno 1967. A conferma di ciò agli Atti del Comune di Ospitaletto è presente una Licenza di Costruzione n.1124 del 01/06/1967 finalizzata al "*Nulla Osta*" per l'*apertura di un cancello carroio* per tutto l'immobile di via Monsignor G. Rizzi n. 88 già in tale data esistente (Allegato 3).

Pertanto dai documenti agli Atti reperiti e sopraccitati e da quanto emerge dal sopralluogo effettuato, l'immobile principale oggetto di Perizia risulta conforme sotto il profilo edilizio in quanto si presume invariato rispetto all'immobile originario edificato ante anno 1967, senza alcun Titolo Autorizzativo.

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica presenti sulla corte esclusiva si può considerare sia la realizzazione del ripostiglio che del box in lamiera, una superfetazione non concessa e pertanto trattasi di irregolarità edilizia-urbanistica e quindi da rimuovere.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Vigente Adottato

L'immobile individuato è classificato, dal vigente P.G.T. (modifica 2016), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 66 del 15.12.2015 e Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 04.05.2016, come segue:

- B1 – Ambiti Residenziali di completamento a media densità art.11.6.1

Tale destinazione urbanistica è visibile nell'estratto del P.G.T. vigente sotto riportato





SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

	Nuclei di Antica Formazione	art. 8
	B1 - Ambiti Residenziali di completamento a media densità	art. 11.6.1
	B2 - Ambiti Residenziali di completamento ad alta densità	art. 11.6.2
	B3 - Ambiti Residenziali di contenimento allo stato di fatto	art. 11.6.3
	Edifici di valore tipologico/architettonico	art. 10
	C - Ambiti Residenziali soggetti a Piani Attuativi Vigenti	art. 12
	Parcheggi Privati	art. 39
	Verde Privato	art. 22
	Ambito ferroviario	

Figura 15: Estratto PGT modifica 2016: Tavola n. PR 02a: ambiti del tessuto urbano consolidato

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No (Zona di rispetto delle captazioni ad uso idro potabile)

Vincoli paesaggistici: Si No





Figura 15: Estratto P.G.T. – Tav. DP 13 Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA

La sottoscritta ING. MARIA ANGELA MARINONI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3128, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale.
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi per quanto riguarda la presenza di superfetazioni sull'area a corte esclusiva da rimuovere.

3.2 Rispondenza catastale

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 02/08/2018.



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

Si allegano, la mappa e le schede catastale, le visure per immobile e le visure storiche e ipocastali (Allegato 1).

Da quanto emerge dal sopralluogo effettuato e dai documenti agli Atti reperiti si evidenzia la presenza di una difformità nella cantina, in quanto non presenti nella scheda i tavolati interni di compartimentazione tra il locale cantina e i due ripostigli. Pertanto l'immobile oggetto di Perizia risulta non conforme sotto il profilo catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ING. MARIA ANGELA MARINONI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3128, 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 REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità

Alla data del 01/08/2018 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

-

Coniugato con regime di separazione dei beni (Allegato 2), per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 28.12.2010, Repertorio n.: 41133 Rogante: Esposito Paola Sede: Manerbio, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA n.1876.1/2011, Trascrizione a Brescia in data 25.01.2011 nn.ri 3000/1876.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

In data 10.10.2018 è stata svolta dal sottoscritto la prima visita per effettuare il sopralluogo completo presso l'immobile in oggetto. Non è stato possibile accedere all'immobile.

A seguito di richiesta di nomina del custode, è stato indicato alla sottoscritta il nominativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l., il quale ha comunicato l'occupante attuale dell'immobile, di cui al Contratto di Locazione allegato (allegato 4) unitamente ai riferimenti telefonici.



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

In data 19/12/2018, previo accordo con l'occupante, è stata svolta dal sottoscritto la seconda visita per effettuare il sopralluogo completo. Come è stato possibile constatare, l'immobile risulta:

Libero

Occupato

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE a carico dell'acquirente

Oneri inerenti la non regolarità edilizia-urbanistica:

Poichè si è riscontrata irregolarità edilizia-urbanistica per la presenza delle superfetazioni sull'area esclusiva si presumono i seguenti oneri aggiuntivi dovuti alla demolizione del ripostiglio e rimozione del box in lamiera.

Si quantifica a corpo una spesa presunta di circa 1.000,00 € (mille/00 euro), comprensiva di: opere per la demolizione/rimozione, pulizie varie e trasporto in discarica autorizzata.

Oneri inerenti la non regolarità catastale:

Poichè si è riscontrata irregolarità catastale, in quanto non presenti nella scheda i tavolati interni di compartimentazione tra il locale cantina e i due ripostigli nel piano seminterrato, sarà necessario il rifacimento della scheda catastale. Poiché ad oggi le pertinenze sono da accatastare separatamente dall'immobile principale, si ritiene necessario la redazione di n. 3 nuove schede catastali, con indicazione dei nuovi subaltemi, per un costo comprensivo dei tributi speciali catastali pari a:

350 €/cad. x n. 3 schede = 1.050,00 € (millecinquanta/00)

Vincoli connessi al carattere storico-artistico:

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati a:

Luogo di nascita

Data di nascita

Sessc ... Codice fiscale



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

Risultano agli atti, da Visura Ipotecaria del 02.08.2018, a conferma dei documenti già in possesso del Tribunale le seguenti iscrizioni ipotecarie (Allegato 1):

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2010 - Registro Particolare 5586 Registro Generale 9962

Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 64770/15620 del 26/02/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OSPITALETTO(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2010 - Registro Particolare 2412 Registro Generale 9963

Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 64771/15621 del 26/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in OSPITALETTO(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1615 del 10/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010 - Registro Particolare 19365 Registro Generale 34004

Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85671/12139 del 06/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OSPITALETTO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2011 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 3000



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41133/14927 del 28/12/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OSPITALETTO(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2011 - Registro Particolare 531 Registro Generale 3001

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41134/14928 del 28/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OSPITALETTO(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2018 - Registro Particolare 8435 Registro Generale 13289

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2547 del 17/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OSPITALETTO(BS)

Nota disponibile in formato elettronico



7. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Assunzioni e condizioni limitative:

Nessuna.

Criterio di valutazione:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore.



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

Provincia: BRESCIA
Comune: OSPITALETTO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1600	1950	L	4	5,5	N
Abitazioni civili	Normale	1300	1650	L	3,5	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	3,2	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	700	920	L	2,6	3,3	N
Box	NORMALE	770	1000	L	2,7	3,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	560	700	L	1,9	2,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	390	500	L	1,3	1,7	N

Figura 16: Tabella desunta dal sito dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, delle opere edili ed impiantistiche di cui è necessario provvedere al completamento, delle difformità edilizie evidenziate per le quali risulta necessario provvedere alla sanatoria o al ripristino dei luoghi, della necessità di provvedere alla presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	108,51 mq
Valore di libero mercato unitario:	1.200,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo:	€ 130.212,00
Deduzione per sistemazione non conformità:	€ 2.050,00
Deduzione per redazione certificazione energetica:	€ 350,00
Valore di realizzo:	€ 127.812,00
Arrotondando si ottiene:	€ 128.000,00

VALORE DI REALIZZO STIMATO: € 128.000,00 (centoventottomila/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta Ing. Maria Angela Marinoni con studio in Pompiano (BS), Via Ortaglia n.7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3128, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- di non aver agito in conflitto di interesse
- di non aver utilizzato né 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
- è 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, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

data Rapporto di Valutazione: 02/01/2019

In fede

Il Tecnico

Ing. Maria Angela Marinoni

Timbro e firma:



Allegato 1: Identificativi e planimetria catastali;

Allegato 2: Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Comune di Ospitaletto);

Allegato 3: Licenza di Costruzione n.1124 del 01/06/1967 (Comune di Ospitaletto);

Allegato 4: Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato il 23/03/2017 al n. 002328-serie 3T presso Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di BRESCIA 2 - Codice Identificativo TMK17T002328000LC;

