

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 1068/2018

Giudice delegato: Dott. *...omissis...*

Creditore procedente: *...omissis...*
con l'Avv. *...omissis...*

Esecutato: *...omissis...*
con *...omissis...*

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

C.T.U.: Dott. Ing. Carlo Arrighi



Giudice delegato: **Dott.** ...omissis...

Anagrafica

Creditore procedente:

...omissis...
Con sede in ...omissis...
Comune di ...omissis...
P.IVA
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato:

...omissis...
Con Studio in ...omissis...
Comune di ...omissis...
Tel + ...omissis...- Fax +...omissis...
PEC ...omissis...t

Creditore procedente:

...omissis...
Con sede in ...omissis...
Comune di ...omissis...
P.IVA
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato:

...omissis...
Con Studio in ...omissis...
Comune di ...omissis...
Tel + ...omissis...- Fax +...omissis...
PEC ...omissis...

Esecutato:

Sig. ...omissis...
Residente in Via ...omissis...
Comune di ...omissis...
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. ...omissis...
Con Studio in ...omissis...
Comune di ...omissis...
Tel + 39 ...omissis...- Fax +39 ...omissis...
PEC ...omissis...

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.IVA
C.F.



Esperto incaricato

Dott. Ing. Carlo Arrighi
 Via S. Stefano, 13
 C.f. RRG CRL 60D03 B157J
 Tel +39 030 603705 - Fax +39 030 603705
 E mail ing.arrighi@tiscali.it - Pec carlo.arrighi@ingpec.eu
 Iscritto all'Ordine Ingegneri della Prov. BS n. 2200
 Iscritto all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Trib. di BS n. 262

*Timbro e firma***Date**

<i>Nomina dell'esperto</i>	18/03/2019
<i>Conferimento d'incarico di stima e giuramento</i>	26/03/2019
<i>Data della consegna del rapporto di valutazione</i>	10/06/2019
<i>Udienza per la determinazione della modalità di vendita</i>	10/07/2019 rinviata al 30/10/2019

Identificazione dei lotti**A LOTTO N. 1/2**

<i>Descrizione sintetica</i>	Immobile di ca. 110 m ² commerciali posto al piano primo di una casa a corte di epoca antica, ristrutturato all'inizio degli anni ottanta.
<i>Ubicazione</i>	Via San Giovanni Battista, 7_ Pompiano (BS)
<i>Identificativi catastali</i>	Catasto Fabbricati Comune di Pompiano, Prov. Brescia (codice G815), Sez. NCT fg. 11 part. 70 sub 25
<i>Quota di proprietà</i>	1/1
<i>Diritto di proprietà</i>	1/1
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	NO
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	€ 86.500 (euro ottantaseimilacinquecento/00)
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	€ 73.500 (euro settantatremilacinquecento/00)



Giudizio sintetico

sulla commerciabilità dell'immobile commercializzabile con difficoltà dovute all'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione/recessione e per la particolare ubicazione.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia No (si veda pag. 15)
- Conformità catastale Si
- Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato Si (dall'esecutato)
- Spese condominiali arretrate
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si (si veda pag. 16)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

B LOTTO N. 2/2

<i>Descrizione sintetica</i>	Bar al piano terreno di circa 219 m ² commerciali, con annessi vari locali accessori e appartamento al piano primo, con accesso dal bar, di circa 190 m ² commerciali, oltre a cortile comune alle due unità, entrambi in condizioni mediocri.
<i>Ubicazione</i>	Via San Giovanni Battista, 11_ Pompiano (BS)
<i>Identificativi catastali</i>	Catasto Fabbricati Comune di Pompiano, Prov. Brescia (codice G815), Sez. NCT fg. 11 part. 136 sub 5 e sub 6
<i>Quota di proprietà</i>	1/1
<i>Diritto di proprietà</i>	1/1
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	No
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	€ 218.500,00 (euro duecentodiciottomilacinquecento/00)
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	€ 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00)
<i>Giudizio sintetico</i>	



sulla commerciabilità dell'immobile commercializzabile con difficoltà dovute all'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione/recessione e per la particolare ubicazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia No (si veda pag. 29)

Conformità catastale No (si veda pag. 30)

Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si (dall'esecutato)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si (si veda pag. 31)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No



INDICE

A LOTTO N. 1/2.....	3
B LOTTO N. 2/2.....	4
A LOTTO N. 1/2: CIVILE ABITAZIONE Fg. 11 part. 70 sub 25	9
A.1 Fasi – accertamenti e date delle indagini.....	9
A.1.1 Fasi DELLE INDAGINI	9
A.1.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	9
A.2 Inquadramento dell’immobile	9
A.3 Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	12
A.4 Audit documentale e Due Diligence	14
A.4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
A.4.2 Rispondenza catastale.....	15
A.4.3 Verifica della titolarità	16
A.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	17
A.6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	18
A.7 Analisi estimativa.....	18
B LOTTO N. 2/2: BAR Fg. 11 part. 136 sub 5 e APPARTAMENTO Fg. 11 part. 136 sub 6..	21
B.1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	21
B.1.1 Fasi DELLE INDAGINI	21
B.1.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	21
B.2 Inquadramento dell’immobile	21
B.3 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	24
B.4 Audit documentale e Due Diligence	29
B.4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	29
B.4.2 Rispondenza catastale.....	30
B.4.3 Verifica della titolarità.....	30
B.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	33
B.6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	34
B.7 Analisi estimativa.....	34
C Riepilogo dei valori di stima	36
C.1 LOTTO 1/2	36
C.2 LOTTO 2/2	36
D Dichiarazioni di rispondenza	37



ALLEGATI

- Allegato 0: Relazione notarile ventennale
- Allegato 1: Atto di compravendita n. 20219/7579 Rep. Notaio G. Camardella
- Allegato 2: Estratto per riassunto Atto di matrimonio
- Allegato 3: Nota di trascrizione nn. 436/266
- Allegato 4: Dichiarazione di rispondenza

ALLEGATI LOTTO A

Documentazione fotografica

- Allegato A1: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato A2: Dimostrazione grafica dei subalterni
- Allegato A3: Stralcio pratiche edilizie e tavole di progetto
- Allegato A4: Estratti PGT
- Allegato A5: Estratto NTA
- Allegato A6: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 11 part. 70 sub 25
- Allegato A7: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 11 part. 70 sub 25
- Allegato A8: Estratto mappa Fg. 11 part. 70
- Allegato A9: Nota di trascrizione nn. 57939/36743
- Allegato A10: Relazione di stima
- Allegato A11: Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Allegato A12: Dichiarazione di rispondenza catastale

ALLEGATI LOTTO B

Documentazione fotografica

- Allegato B1: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato B2: Dimostrazione grafica dei subalterni
- Allegato B3/1: Stralcio pratiche edilizie e tavole di progetto sub 5
- Allegato B3/2: Stralcio pratiche edilizie e tavole di progetto sub 6
- Allegato B4: Estratti PGT
- Allegato B5: Estratto NTA
- Allegato B6/1: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 11 part. 136 sub 5
- Allegato B6/2: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 11 part. 136 sub 6
- Allegato B7/1: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 11 part. 136 sub 5



Allegato B7/2: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 11 part. 136 sub 6

Allegato B8: Estratto mappa Fg. 11 part. 136

Allegato B9 Atto di divisione n. 20218/7578 Rep. Notaio G. Camardella

Allegato B10: Nota di iscrizione nn. 29711/7631

Allegato B11: Nota di iscrizione nn. 6612/1027

Allegato B12: Relazione di stima

Allegato B13: Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Allegato B14: Dichiarazione di rispondenza catastale



A LOTTO N. 1/2: CIVILE ABITAZIONE Fg. 11 part. 70 sub 25**A.1 FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.****A.1.1 FASI DELLE INDAGINI**

Sono state esperite le indagini al Catasto in data 18/04/2019 ed è stato effettuato un accesso al Comune di Pompiano (BS) in data 14/05/2019 per la verifica di conformità urbanistico-edilizia. Successivamente, in data 24/05/2019, è stato eseguito un sopralluogo volto a verificare la consistenza dei beni, con rilievo metrico e fotografico sia all'interno dell'immobile che all'esterno, nonché lo stato manutentivo dell'immobile stesso. Contemporaneamente è stato contattato lo studio notarile che ha redatto gli atti di acquisto e divisione dell'immobile.

Nello stesso periodo è stata eseguita una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e sono stati consultati i valori di mercato sui bollettini editi dalla Camera di Commercio di Brescia e dell'Agenzia delle Entrate.

A.1.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stata verificata la documentazione in atti che è risultata completa ex art. 567 c. 2 C.P.C., in particolare la Relazione notarile ventennale (allegato 0).

Sono stati acquisiti gli atti di acquisto degli immobili che sono allegati alla relazione e la Visura camerale storica.

A.2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- | | |
|-------------|----------------------|
| • Provincia | Brescia |
| • Comune | Pompiano |
| • Frazione | Zurlengo |
| • Via | S. Giovanni Battista |
| • Civico n. | 7 |



Zona

L'immobile è ubicato nella Frazione di Zurlengo, di stampo prettamente agricolo posizionata a pochi chilometri dal Comune di Pompiano (BS), centro di circa 3.800 abitanti posizionato nell'area a Sud-Ovest della Provincia di Brescia, in posizione non distante dalla Provincia di Cremona; il comune ha un'estensione di circa 15 km².

L'agglomerato urbano, che si trova nella regione agraria 12 - pianura bresciana occidentale - è mal inserito nel contesto socio-economico della provincia, è collegato sul territorio dalla S.P. 235 a circa 25 km da Brescia e a circa 8 km da Orzinuovi, centro di maggior importanza di circa 12.500 abitanti (in posizione Sud).

Ferrovia ed autostrada distano circa 20 km dal paese (a Brescia o Manerbio per il casello autostradale). Per beneficiare di tutti i servizi quali negozi di vario tipo, scuola primaria e tutti i principali servizi necessari alla residenza, nonché per usufruire delle linee degli autobus provinciali per un collegamento pubblico a Brescia ci si deve recare al capoluogo. La zona dove è posizionato il fabbricato è posta al centro del piccolo nucleo dove si trovano edifici di antica edificazione.

Mappa geografica

Nell'allegato A1 sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Google maps)
- inquadramento orto fotografico (Google maps)
- estratto CTR

Destinazione urbanistica dell'immobile

Destinazione residenziale.

Tipologia immobiliare

Unità immobiliare caratterizzata da tipologia edilizia a corte.

Tipologia edilizia dei fabbricati

La zona, un piccolo borgo di tipo agricolo, è caratterizzata da fabbricati di tipologia edilizia a corte.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Unità disposte su uno o due piani fuori terra e corte comune o porzione di corte esclusiva.



Caratteristiche generali dell'immobile

Il fabbricato in esame è un edificio a corte a due piani, con appartamenti disposti su un piano e porzioni di corte esclusiva.

E' costituito da struttura portante in muratura di pietra mista a laterizio, solai in legno o latero-cemento e tetto in legno a falde con copertura in coppi.

Caratteristiche principali del fabbricato

Struttura in elevazione: struttura portante in muratura in pietra mista a laterizio

Solai: in legno o latero-cemento

Copertura: in legno

Murature perimetrali: in pietra mista a laterizio

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice e/o doppio, ante in legno a griglia

Infissi interni: porte in legno

Finiture facciate: intonacate

Pavimenti: in ceramica

Rivestimenti: rivestimenti bagno e cucina in ceramica

Impianto riscaldamento: autonomo con caloriferi

Impianto sanitario: sanitari in ceramica

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto raffrescamento: assente

Fonti rinnovabili: assente

Finiture esterne: discreto stato manutentivo

Finiture interne: buono stato manutentivo

N. totale piani fuori terra: due

N. totale piani interrati: nessuno

Dimensione

L'immobile è di dimensioni medie.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato



I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

A.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

L'immobile in oggetto è inserito in fabbricato a corte ristrutturato nei primi anni ottanta, tuttavia l'accesso avviene da una portoncino posta sulla pubblica via (Via S. Giovanni Battista n. 9; fotografie nn. 1, 2 e 3): la ristrutturazione ha dato origine a diversi appartamenti, tra cui quello oggetto della presente relazione.

Dalla pubblica via si accede ad un piccolo atrio da cui parte la scala con gradini in marmo (fotografie nn. 4 e 5) che conduce al primo piano dove è ubicato l'immobile. Da qui si entra nell'appartamento, in un piccolo ingresso (m² 4,16; fotografie nn. 6 e 7) e subito si trovano le porte che conducono alla cucina abitabile (m² 12,96; fotografie nn. 8, 9 e 10), ad un ripostiglio (m² 2,75; fotografia n. 11) e ad un ampio locale adibito a soggiorno e pranzo (m² 30,82; fotografie nn. 12, 13, 14 e 15); dal soggiorno si entra in un ripostiglio cieco (m² 2,75; fotografati n. 16) e in un piccolo disimpegno (m² 2,85; fotografia n. 17) che separa la zona giorno da quella notte. La zona notte è composta da due camere da letto, una matrimoniale (m² 14,93; fotografie nn. 18 e 19) ed una ad un letto (m² 13,97; fotografie nn. 20 e 21), dotata di un balcone di circa m² 4,32, oltre al bagno (m² 5,52; fotografie nn. 22): tutti i locali hanno accesso dal disimpegno.

L'altezza di tutti i locali è di m 2,81.

L'immobile presenta finiture costituite da pavimenti in ceramica, intonaci al civile, porte interne in legno cieche, finestre in legno con doppio vetro e ante a griglia in legno. La dotazione impiantistica è standard: impianto elettrico sotto traccia, impianto termico autonomo con caldaia a gas e termosifoni. Il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno ed è stato pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. La cucina è dotata di impianto a gas ed è piastrellata con materiale ceramico. La porta d'ingresso è con finitura in legno. La superficie netta dell'appartamento è di 90,74 m². In occasione del sopralluogo sono state verificate le misure dei



locali, non sempre trovandone corrispondenza con le tavole progettuali: le differenze non riguardano tanto la distribuzione, ma le misure interne, leggermente diverse per i vari locali.

Confini

- Nord prospetto su strada pubblica
- Est altra proprietà immobiliare privata part. 70/26-scala comune-part. 70/26
- Sud prospetto su corte interna di altra proprietà part. 189/1
- Ovest prospetto su corte interna di altra proprietà part. 136/9-part. 136/4

Consistenza

Rilievo	Interno (parziale)
Data del sopralluogo	24/05/2019
Desunto graficamente da:	Planimetrie di rilievo-planimetria di progetto

Criterio di misurazione

SEL	Superficie Esterna Lorda
-----	--------------------------

Calcolo superfici di proprietà (SIM-Sistema Italiano di Misurazione)

Superficie principale	m ²	105,79
-----------------------	----------------	--------

Superfici secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Balcone	m ²	4,32	30 %
---------	----------------	------	------

Superficie commerciale	m²	107,09
-------------------------------	----------------------	---------------

Caratteristiche qualitative

La frazione è ubicata a circa 3 km dal paese, dove si trovano la maggior parte dei servizi, gli uffici comunali, la chiesa parrocchiale, le poste e alcuni negozi. L'edificio di tipo residenziale non ha particolare pregio architettonico, così come pure il borgo in cui è insediato; l'immobile in questione è situato al piano primo nella parte centrale della via, con accesso dalla strada dotata di marciapiede. In sintesi:

Livello di piano	piano primo
Ascensore	assente
N. servizi	uno
Luminosità	buona
Panoramicità	assente

13 di 37

Dott. Ing. Carlo Arrighi



Funzionalità	buona
Finiture	medie

Individuazione delle parti comuni

Nella dimostrazione grafica dei subalterni di cui all'allegato A2 è indicata la proprietà comune ai subalterni 24, 25 e 26 (atrio d'ingresso al piano terreno e vano scala part. 70 sub 18), richiamata nell'atto di acquisto.

Impianti in dotazione

Riscaldamento	presente autonomo
Condizionamento	assente
Solare termico (acqua calda sanitaria)	assente
Elettrico	presente
Idraulico	presente
Antifurto	assente

Condizioni manutentive

Manutenzione fabbricato	normale
Manutenzione unità immobiliare	buona
Classe energetica	non desumibile dal portale CENED

A.4 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

A.4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato realizzato anteriormente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: *Concessione edilizia* n. 47 del 22/09/1982;
Certificato di abitabilità e Certificato di agibilità del 17/012/1983;

Stralcio della pratica edilizia e delle relative tavole grafiche, nonché dei certificati citati nell'allegato A3.

Fonte documentazione visionata: Comune di Pompiano

14 di 37

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu



Data verifica urbanistica: 14/05/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistica: P.G.T. Zona A_Nucleo storico antica formazione (art. 66-67 NTA)
Categoria di intervento A2 (art. 68 NTA)

Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Fascia di rispetto a scopo sanitario (bovini)

Limitazioni urbanistiche: Classe sensibilità paesistica: 4 - alta
Componente geologica PTCP – zona ad alta vulnerabilità della falda

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

Altro

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto risulta la non completa conformità per alcune modifiche interne e per alcune misure interne difformi da quanto indicato in progetto.

Estratti PGT nell'allegato A4, Estratto N.T.A. nell'allegato A5; Dichiarazione di rispondenza urbanistico-edilizia nell'allegato A11.

A.4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al

Catasto fabbricati	Foglio 11	Sezione NCT	particella 70
	Sub 25	Zona cens.	Categoria A/2
	Classe 3	Consist. 5,5 vani	Sup. cat. 110 m ²
	Rendita € 238,605	Via S. Giovanni Battista, 7	piano 1

Elenco documentazione visionata

- visura storica per immobile (allegato A6)
- planimetria catastale (allegato A7)
- estratto mappa (allegato A8)

Data verifica catastale 18/04/2019

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali risulta la completa conformità.

Dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato A12.



A.4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Compravendita; attualmente l'immobile è in proprietà a ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis... per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 06/07/2010 n. 20219/7579 di Rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 13/07/2010 al n. 11959, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 14/07/2010 ai nn. 29710/16800 a favore di ...omissis... per l'intero e contro ...omissis..., nata a ...omissis...) il ...omissis..., C.F. ...omissis... e ...omissis..., nato a ...omissis...) il ...omissis..., C.F. ...omissis... per quota di 1/3 ciascuno (si specifica che ...omissis... era già proprietario della quota di 1/3 dell'immobile).

Dall'atto, allegato 1, risulta:

Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no

E' espressamente compresa la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C., in particolare la part. 70 sub 18, vano scale comune alle part. 70 sub 25, 25 e 26.

Nell'atto è inoltre specificato che all'immobile in oggetto compete diritto di vedute e di affaccio sui cortili e il diritto di modificare le aperture nonché effettuare di nuove, ed il solo divieto di aggettare nuovi balconi.

Alla data della compravendita il Sig. ...omissis... era di Stato civile "coniugato" in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, allegato 2.

Condizioni limitanti

Servitù si (con la compravendita sono costituite reciproche servitù tecnologiche per condutture e tubazioni al servizio di ciascuna unità e reciproche servitù di veduta)

Vincoli no

Oneri no

Pesi no

Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione



Libero si (occupato dall'esecutato)

Per ulteriori informazioni riguardanti la provenienza si veda la relazione notarile ventennale allegato 0.

Valore locativo del bene

Per la determinazione del valore locativo del bene vengono utilizzati i dati ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2018 – 2° semestre e quelli del Listino Immobiliare n. 2-2018 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia) riportati nella Relazione di stima allegata sotto la lettera A10.

I dati OMI forniscono per l'immobile un valore locativo minimo mensile variabile tra €/m² 2,30 e 3,20: viste le condizioni buone dell'immobile il valore adottato è di €/m² 3,0. Si precisa che tali valori vanno applicati sulla superficie netta di riferimento. Ne risulta:

- Immobile intero $VI_1 = 90,74 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 272,22$

Il Listino Probrixia riporta invece il valore locativo come una percentuale sul valore dell'immobile variabile tra 2,90% e 3,77%; nel caso in esame si utilizza il valore del 3,25% che conduce ad un valore locativo pari a:

- Immobile intero $VI_2 = \text{€ } 86.500,00 \times 3,25\% / 12 = \text{€ } 234,27$

Effettuando una media tra i valori ottenuti si ricavano i valori locativi da considerare:

- Immobile intero $VI_m = (\text{€ } 272,22 + \text{€ } 234,27) / 2 = \text{€ } 253,42$

Il valore locativo mensile totale è pertanto di € 253,00.

A.5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Trattandosi di edificio realizzato in tempi antichi, esso non risulta sicuramente a norma per quanto riguarda la normativa sismica che classifica il Comune di Pompiano in zona 3 ed anche per quanto riguarda le norme relative all'efficienza energetica di cui alla Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni; allo stesso modo non risulta coerente rispetto alla verifica dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997. Tuttavia si evidenzia che l'obbligo di adeguamento alle predette normative ricorre solamente in caso di presentazione di una pratica edilizia per ristrutturazione.



Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto risulta la non completa conformità per alcune modifiche interne (diversa conformazione del disimpegno della zona notte con allargamento della sala e porta dello spogliatoio con accesso non dalla camera ma dalla sala) e per la mancanza del balcone sul retro. Le opere interne sono facilmente sanabili con una pratica in sanatoria, quelle esterne, a seguito di analisi del PGT e confronto con il tecnico comunale, sono sanabili in quanto non espressamente vietate, anche se non completamente in linea con la tipologia di interventi ammessi per la categoria di intervento A2. Infine alcune misure interne sono difformi da quanto indicato in progetto.

Si segnala che la pratica in sanatoria, a cura di professionista abilitato, comprensiva anche degli oneri amministrativi per la sanatoria, potrà richiedere un importo stimato in **€ 2.000,00**.

L'immobile non risulta inserito in condominio.

A.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 11/12/2018 n. 13903 di Rep., trascritto a Brescia in data 28/12/2018 ai nn. 57939/36743 a favore di ...omissis..., con sede in ...omissis...), C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzato. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione per l'intero (allegato A9).
- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 18/12/2018 n. 14608/2018 di Rep., trascritto a Brescia in data 07/01/2019 ai nn. 436/226 a favore di ...omissis..., con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzato. Tale pignoramento colpisce, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 3).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A.7 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. Stante l’attuale andamento del mercato in fase di recessione/stagnazione, si ritiene che tali differenziali possano essere considerati importanti e pertanto si ritiene che i due valori possano discostarsi tra loro di circa il 15%.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell’immobile in libero mercato, stante la difficoltà a reperire i dati per l’applicazione del MCA, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale, dell’aspettativa di vendita in relazione all’attuale situazione del mercato immobiliare, assolutamente stagnante. Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione dell’ubicazione della zona residenziale con il suo assetto urbanistico, dei servizi, dei collegamenti e del contesto ambientale ed economico sociale.

Il procedimento di stima è esposto nell’allegato A10, con la scelta dei valori economici.

Ne risulta un valore dell’immobile di € 86.500,00.

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzosa, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 73.500.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/2 è quindi:

€ 86.500,00 (euro ottantaseimilacinquecento/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/2 in condizioni di vendita forzosa è invece di:

€ 73.500,00 (euro settantatremilacinquecento/00).

L'importo per la presentazione della pratica in sanatoria, a cura di un professionista, comprensivo di oneri per la sanatoria, viene stimato in **€ 2.000,00**.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.





B LOTTO N. 2/2: BAR Fg. 11 part. 136 sub 5 e APPARTAMENTO Fg. 11 part. 136 sub 6**B.1 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.****B.1.1 FASI DELLE INDAGINI**

Sono state esperite le indagini al Catasto in data 18/04/2019 ed è stato effettuato un accesso al Comune di Pompiano (BS) in data 14/05/2019 per la verifica di conformità urbanistico-edilizia. Successivamente, in data 24/05/2019, è stato eseguito un sopralluogo volto a verificare la consistenza dei beni, con rilievo metrico e fotografico sia all'interno dell'immobile che all'esterno, nonché lo stato manutentivo degli immobili. Contemporaneamente è stato contattato lo studio notarile che ha redatto gli atti di acquisto e divisione degli immobili.

Nello stesso periodo è stata eseguita una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e sono stati consultati i valori di mercato sui bollettini editi dalla Camera di Commercio di Brescia e dell'Agenzia delle Entrate.

B.1.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stata verificata la documentazione in atti che è risultata completa ex art. 567 c. 2 C.P.C., in particolare la Relazione notarile ventennale (allegato 0).

Sono stati acquisiti gli atti di acquisto degli immobili che sono allegati alla relazione e la Visura camerale storica.

B.2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Pompiano
- Frazione Zurlengo
- Via S. Giovanni Battista
- Civico n. 11



Zona

L'immobile è ubicato nella Frazione di Zurlengo, di stampo prettamente agricolo posizionata a pochi chilometri dal Comune di Pompiano (BS), centro di circa 3.800 abitanti posizionato nell'area a Sud-Ovest della Provincia di Brescia, in posizione non distante dalla Provincia di Cremona; il comune ha un'estensione di circa 15 km².

L'agglomerato urbano, che si trova nella regione agraria 12 - pianura bresciana occidentale - è mal inserito nel contesto socio-economico della provincia, è collegato sul territorio dalla S.P. 235 a circa 25 km da Brescia e a circa 8 km da Orzinuovi, centro di maggior importanza di circa 12.500 abitanti (in posizione Sud).

Ferrovia ed autostrada distano circa 20 km dal paese (a Brescia o Manerbio per il casello autostradale). Per beneficiare di tutti i servizi quali negozi di vario tipo, scuola primaria e tutti i principali servizi necessari alla residenza, nonché per usufruire delle linee degli autobus provinciali per un collegamento pubblico a Brescia ci si deve recare al capoluogo. La zona dove è posizionato il fabbricato è posta al centro del piccolo nucleo dove si trovano edifici di antica edificazione.

Mappa geografica

Nell'allegato B1 sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Google maps)
- inquadramento orto fotografico (Google maps)
- estratto CTR

Destinazione urbanistica dell'immobile

Destinazione commerciale-residenziale.

Tipologia immobiliare

Unità immobiliare caratterizzata da tipologia edilizia a corte.

Tipologia edilizia dei fabbricati

La zona, un piccolo borgo di tipo agricolo, è caratterizzata da fabbricati di tipologia edilizia a corte.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Unità disposte su uno o due piani fuori terra e corte comune o porzione di corte esclusiva.



Caratteristiche generali dell'immobile

Il fabbricato in esame è un edificio a corte a due piani, con unità disposte su un piano e porzioni di corte esclusiva.

E' costituito da struttura portante in muratura di pietra mista a laterizio, solai in legno o latero-cemento e tetto in legno a falde con copertura in coppi.

Caratteristiche principali del fabbricato

Struttura in elevazione: struttura portante in muratura in pietra mista a laterizio

Solai: in legno o latero-cemento

Copertura: in legno

Murature perimetrali: in pietra mista a laterizio

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice e/o doppio, ante in legno a griglia

Infissi interni: porte in legno

Finiture facciate: intonacate

Pavimenti: in ceramica o marmette in graniglia o cotto

Rivestimenti: rivestimenti bagni e cucina in ceramica

Impianto riscaldamento: autonomo con caloriferi

Impianto sanitario: sanitari in ceramica

Impianto elettrico: sotto traccia con integrazioni in canalina

Impianto raffrescamento: assente

Fonti rinnovabili: assente

Finiture esterne: stato manutentivo

Finiture interne: cattivo stato manutentivo

N. totale piani fuori terra: due

N. totale piani interrati: nessuno

Dimensione

L'immobile è di dimensioni grandi.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato



I vari soggetti operano in concorrenza.

Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

B.3 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

Gli immobili in oggetto sono ubicati all'angolo tra Via S. Giovanni Battista e Via Moretto (fotografie nn. 1 e 2): l'ingresso avviene dal locale adibito a bar da Via S. Giovanni Battista n. 11 (fotografia n. 3). I due subalterni sono disposti rispettivamente al piano terreno (sub 5) e piano primo (sub 6) e sono collegati tra loro esclusivamente da una scala interna con accesso dal retro del bar.

Da via Moretto si trova un ingresso carraio realizzato di recente che conduce al cortile comune ai due subalterni (part. 136 sub 8; fotografia n. 4).

Bar sub 5

Dalla pubblica via si accede al locale principale dotato di banco bar (m² 32,94; fotografie nn. 5 e 6) con annesso piccolo ripostiglio posto nel sottoscala (scala che conduce al piano superiore). Sulla stessa parete, dalla parte opposta, tramite un piccolo disimpegno (m² 1,89), si accede ad un locale indicato nella planimetria di progetto come sala gioco (m² 24,35; fotografie nn. 7 e 8) e da questo in un'ampia sala destinata al biliardo (m² 46,80; fotografie nn. 9 e 10): oggi tali sale sono provviste solo di tavolini. Dalla sala biliardo si accede ai servizi igienici, di recente ristrutturazione: sulla sinistra quelli per gli avventori del bar (m² 9,42 totali; fotografie nn. 11, 12 e 13), che annovera un antibagno, un bagno per disabili ed uno normale, e sulla destra quello per il gestore (m² 6,99 totali; fotografie nn. 14 e 15), che è dotato di antibagno e bagno cieco con vaso, bidet e doccia.

Sul lato Sud del bar si accede ad un locale privato adibito a cucina (m² 12,62; fotografie nn. 16 e 17) con attigua cella frigorifera (m² 4,23; fotografie nn. 18 e 19); dallo stesso locale si esce in un cortile privato part. 136 sub 8 (m² 240,30; fotografie nn. 20, 21 e 22) che a sua volta conduce ad alcuni locali di servizio con accesso dal cortile esterno: il primo locale è lungo e stretto (m² 10,83; fotografie nn. 23 e 24) ed ospita la caldaia comune al sub 5 ed al sub 6, posto al piano primo



(fotografia n. 25); da qui si accede anche ad un locale di deposito con pavimento in cemento denominato cantina (m² 20,20; fotografie nn. 26 e 27).

Ancora dal cortile esterno si ha accesso a due locali di servizio: il primo, con ingresso adiacente a quello della centrale termica (fotografia n. 28), indicato anch'esso come cantina, posto ad un livello seminterrato ed accessibile tramite una scala in muratura piuttosto larga è in condizioni abbastanza precarie (m² 20,44; fotografie nn. 29 e 30); il secondo, con un ampio ingresso, ristrutturato di recente e dotato di pavimento ceramico, è piuttosto grande, con una piccola finestra che guarda sul passaggio carraio coperto posto sul lato sud dell'immobile (m² 43,60; fotografie nn. 31, 32 e 33).

L'immobile presenta finiture costituite da pavimenti in ceramica nei locali ristrutturati (servizi igienici e deposito grande), pavimenti in marmette di graniglia degli anni '40-'50 negli altri locali, intonaci al civile o rivestimenti in doghe di plastica, porte interne in legno cieche, finestre in legno con vetro semplice senza ante esterne. La dotazione impiantistica è standard: impianto elettrico sotto traccia, integrato con porzioni in canalina esterna, impianto termico autonomo con caldaia a gas e termosifoni. Il servizio igienico per il pubblico è dotato di lavabo nell'antibagno, tazza e lavabo nel wc disabili e turca nell'altro wc; quello privato è dotato di vaso, bidet e doccia, oltre ad un lavabo nell'antibagno. I bagni, così come la cucina, sono rivestiti in piastrelle di ceramica. La superficie netta dell'esercizio è di 139,29 m², quella dei locali accessori è di 95,07 m², quella del cortile di 240,30 m² e l'altezza dei locali è di m 2,95.

Appartamento sub 6

Dal disimpegno sul retro del locale bar si accede al primo piano tramite una scala a rampa unica interna (fotografie nn. 34 e 35); qui è dislocato l'appartamento a servizio del gestore, ristrutturato nel 1974, oggi inutilizzato. Il vano scala divide l'appartamento in due porzioni tra loro collegate, all'arrivo alla scala e sul lato opposto dove, tramite un corridoio ad L (m² 10,91; fotografie nn. 36, 37 e 38), si accede a due locali, uno posto ad una quota diversa, destinato a ripostiglio (m² 15,76; fotografie nn. 39 e 40) e l'altro prima destinato a camera da letto ed ora come deposito (m² 16,56; fotografia n. 41), dal quale si accede ad un terrazzo esterno posto ad una quota superiore di circa 40 cm (fotografia n. 42); entrambi questi due locali hanno finiture assai datate. La porzione principale si compone invece di tre locali per camere da letto rispettivamente di m² 16,94 (fotografie nn. 43 e 44), di m² 11,20 (fotografia n. 45) e di m² 13,60 (fotografie nn. 46 e 47), quest'ultima dotata anche di un balcone sulla pubblica via (m² 5,20; fotografia n. 48) ed un bagno (m² 4,55; fotografia n. 49).

Il terrazzo (m² 71,92; fotografie nn. 50 e 51) conduce ad una legnaia aperta su due lati, posta nel corpo di fabbrica a Sud e suddivisa in tre porzioni a quote e con altezze differenti, rispettivamente



di superficie m² 22,96 (fotografie nn. 52 e 53) con un'altezza media di m 3,32, di m² 26,88 con Hm 3,98 (fotografie nn. 54 e 55) e di m² 54,72 con Hm 2,61 (fotografie nn. 56 e 57).

Dal disimpegno dell'appartamento si accede ad una scala (fotografia n. 58) che conduce nel sottotetto che si compone di due ampi locali tra loro collegati di superficie globale m² 65,88 (fotografie nn. 59, 60 e 61) ed altezza variabile tra m 1,60 e 2,60; un'altra porzione di sottotetto, ad una quota più bassa e non indicata nelle planimetrie, occupa tutto lo spazio dei due locali a Sud, nel corpo adiacente alla terrazza (fotografia n. 62).

L'immobile presenta finiture costituite da pavimenti in ceramica nella porzione ristrutturata, in cotto negli altri locali, intonaci al civile, porte interne in legno cieche, finestre in legno con vetro-camera, tranne che nei due locali a Sud, con ante esterne a griglia. La dotazione impiantistica è standard: impianto elettrico sotto traccia, impianto termico con caldaia a gas, come già visto ubicata al piano terreno ed in comune con l'immobile sottostante, e termosifoni. Il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno ed è rivestito con piastrelle di ceramica; non vi è alcun locale destinato a cucina. La superficie netta dell'appartamento è di 88,72 m², quella globale della loggia di 104,56 m², quella della terrazza di 71,92 m² e del sottotetto di 65,88 m²; la superficie stimata per il sottotetto a Sud è di m² 32,75 mentre l'altezza dei locali dell'appartamento è di m 2,98.

In occasione del sopralluogo sono state verificate le misure dei locali, non sempre trovandone corrispondenza con le tavole progettuali: le differenze riguardano la distribuzione servizi igienici del bar, alcune lievi differenze nelle misure di alcuni locali e la mancanza del balcone dell'appartamento.

Confini

Bar sub 5

- Nord strada pubblica
- Est altra proprietà immobiliare privata part. 136/7-cortile comune
- Sud cortile comune
- Ovest strada pubblica

Appartamento sub 6

- Nord prospetto su strada pubblica
- Est altra proprietà immobiliare privata part. 136/4-prospetto su cortile comune
- Sud prospetto su cortile comune
- Ovest prospetto su strada pubblica

Consistenza



Rilievo Interno
 Data del sopralluogo 24/05/2019
 Desunto graficamente da: Planimetria di progetto-rilievo in sito-Planim. catastale

Critério di misurazione

SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà (SIM-Sistema Italiano di Misurazione)

Bar sub 5

Superficie principale m² 185,88

Superfici secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Cantina interrata	m ² 32,48	20 %
Locali deposito e C.T.	m ² 89,32	30 %

Superficie commerciale **m² 219,17**

Appartamento sub 6

Superficie principale m² 122,72

Superfici secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Balcone	m ² 5,20	30 %
Terrazzo	m ² 71,92	30 %
Legnaia	m ² 111,00	20 %
Sottotetto	m ² 110,13	20 %

Superficie commerciale **m² 190,08**

Caratteristiche qualitative

La frazione è ubicata a circa 3 km dal paese, dove si trovano la maggior parte dei servizi, gli uffici comunali, la chiesa parrocchiale, le poste e alcuni negozi. L'edificio di tipo residenziale non ha particolare pregio architettonico, così come pure il borgo in cui è insediato; gli immobili in questione sono situati rispettivamente al piano terra e primo nella parte centrale della via, con accesso dalla strada dotata di marciapiede. In sintesi:

27 di 37

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu



Bar sub 5

Livello di piano	piano terra
Ascensore	assente
N. servizi	uno per il pubblico ed uno per il gestore
Luminosità	normale
Panoramicità	assente
Funzionalità	discreta
Finiture	scarse

Appartamento sub 6

Livello di piano	piano primo
Ascensore	assente
N. servizi	uno
Luminosità	buona
Panoramicità	assente
Funzionalità	mediocre
Finiture	scarse

Individuazione delle parti comuni

Nella dimostrazione grafica dei subalterni di cui all'allegato B2 è indicata la proprietà comune ai subalterni 5 e 6 (cortile comune al piano terreno part. 136 sub 8), richiamata nell'atto di acquisto.

Impianti in dotazione

Riscaldamento	a caloriferi In comune tra sub 5 e sub 6
Condizionamento	assente
Solare termico (acqua calda sanitaria)	assente
Elettrico	presente
Idraulico	presente
Antifurto	assente

Condizioni manutentive

Manutenzione fabbricato	mediocre
Manutenzione unità immobiliare	mediocre
Classe energetica	non desumibile dal portale CENED



B.4 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

B.4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato realizzato anteriormente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Bar sub 5

Elenco: *Denuncia inizio attività* Prot. n. 796 del 25/01/2007

Appartamento sub 6

Elenco: *Licenza di costruzione* n. 124 del 15/02/1975
Certificato di abitabilità e Certificato di agibilità del 24/02/1977

Stralcio della pratica edilizia e delle relative tavole grafiche, nonché dei certificati citati nell'allegato rispettivamente B3/1 e B3/2.

Fonte documentazione visionata: Comune di Pompiano

Data verifica urbanistica: 14/05/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistica: P.G.T. Zona A_Nucleo storico antica formazione (art. 66-67 NTA)
Categoria di intervento in parte A2 (art. 68 NTA) e in parte A/3 (art. 69)

Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Fascia di rispetto a scopo sanitario (bovini)

Limitazioni urbanistiche: Classe sensibilità paesistica: 4 - alta
Componente geologica PTCP – zona ad alta vulnerabilità della falda

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

Altro

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto risulta la non completa conformità per alcune modifiche interne nei bagni del sub 5, per alcune misure interne lievemente difformi da quanto indicato in progetto e per la mancanza del balcone del sub 6.



Estratti PGT nell'allegato B4, Estratto N.T.A. nell'allegato B5; Dichiarazione di rispondenza urbanistico-edilizia nell'allegato B13.

B.4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa al

Bar sub 5

Catasto fabbricati	Foglio 11 Sub 5 Classe 2 Rendita € 1.092,62	Sezione NCT Zona cens. Consist. 172 m ² Via S. Giovanni Battista, 11	particella 136 Categoria C/1 Sup. cat. 187 m ² piano T
--------------------	--	--	--

Appartamento sub 6

Catasto fabbricati	Foglio 11 Sub 6 Classe 2 Rendita € 241,70	Sezione NCT Zona cens. Consist. 6,5 vani Via S. Giovanni Battista, 11	particella 136 Categoria A/3 Sup. cat. 186 m ² piano T-1
--------------------	--	--	--

Elenco documentazione visionata visura storica per immobile (allegati B6/1 e B6/2)

planimetria catastale (allegato B7/1 e B7/2)

estratto mappa (allegato B8)

Data verifica catastale 18/04/2019

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali risulta la completa conformità ad eccezione di una porzione di sottotetto che è mancante.

Dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato B14.

B.4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Bar sub 5

Divisione; attualmente l'immobile è in proprietà a ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis... per l'intero, in forza di atto di divisione in data 06/07/2010 n. 20218/7578 di Rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 13/07/2010 al n. 11929, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 14/07/2010 ai nn. 29708/16978 a favore di ...omissis... per l'intero e contro ...omissis..., nata a ...omissis...) il ...omissis..., C.F. ...omissis... e ...omissis...,



nato a ...omissis...) il ...omissis..., C.F. ...omissis... per quota di 1/3 ciascuno (si specifica che ...omissis... era già proprietario della quota di 1/3 dell'immobile).

Dall'atto, allegato B9, risulta:

Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no

E' espressamente compresa la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C., in particolare la part. 136 sub 8, cortile comune alle part. 136 sub 5 e sub 6.

Appartamento sub 6

Compravendita; attualmente l'immobile è in proprietà a ...omissis..., sopra generalizzato, per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 06/07/2010 n. 20219/7579 di Rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 13/07/2010 al n. 11959, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 17/07/2010 ai nn. 29710/16800 a favore di ...omissis... per l'intero e contro ...omissis... e ...omissis..., sopra generalizzati, per quota di 1/3 ciascuno (si specifica che ...omissis...era già proprietario della quota di 1/3 dell'immobile).

Dall'atto, allegato 1, risulta:

Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no

E' espressamente compresa la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C., in particolare la part. 136 sub 8, cortile comune alle part. 136 sub 5 e sub 6.

Alla data della compravendita il Sig. ...omissis... era di Stato civile "coniugato" in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, allegato 2.

Condizioni limitanti

Servitù si (con la compravendita sono costituite reciproche servitù tecnologiche per condutture e tubazioni al servizio di ciascuna unità e reciproche servitù di veduta)

Vincoli no

Oneri no

Pesi no

Gravami no



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero si (entrambi gli immobili occupati dall'esecutato)

Per ulteriori informazioni riguardanti la provenienza si veda la relazione notarile ventennale allegato 0.

Valore locativo del bene

Per la determinazione del valore locativo del bene vengono utilizzati i dati ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2018 – 2° semestre e quelli del Listino Immobiliare n. 2-2018 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia) riportati nella Relazione di stima allegata sotto la lettera B12.

Bar sub 5

I dati OMI forniscono per l'immobile un valore locativo minimo mensile variabile tra €/m² 3,40 e 5,00: viste le condizioni mediocri dell'immobile il valore adottato è di €/m² 3,5. Si precisa che tali valori vanno applicati sulla superficie netta di riferimento. Ne risulta:

- Immobile intero $VI_1 = 158,30 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 554,05$

Il Listino Probrixia riporta invece il valore locativo come una percentuale sul valore dell'immobile variabile tra 2,90% e 3,77%; nel caso in esame si utilizza il valore del 3,50% che conduce ad un valore locativo pari a:

- Immobile intero $VI_2 = \text{€ } 122.500,00 \times 3,50\% / 12 = \text{€ } 357,29$

Effettuando una media tra i valori ottenuti si ricavano i valori locativi da considerare:

- Immobile intero $VI_m = (\text{€ } 554,05 + \text{€ } 357,29) / 2 = \text{€ } 455,67$

Il valore locativo mensile totale è pertanto di € 455,00.

Appartamento sub 6

I dati OMI forniscono per l'immobile un valore locativo minimo mensile variabile tra €/m² 2,30 e 3,20: viste le condizioni mediocri dell'immobile ed il passaggio obbligato attraverso il bar, valore adottato è di €/m² 2,50. Si precisa che tali valori vanno applicati sulla superficie netta di riferimento. Ne risulta:

- Immobile intero $VI_1 = 110,29 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 275,72$



Il Listino Probrixia riporta invece il valore locativo come una percentuale sul valore dell'immobile variabile tra 2,90% e 3,77%; nel caso in esame si utilizza il valore del 2,90% che conduce ad un valore locativo pari a:

- Immobile intero $VI_2 = € 96.000,00 \times 2,90\% / 12 = € 232,00$

Effettuando una media tra i valori ottenuti si ricavano i valori locativi da considerare:

- Immobile intero $VI_m = € (275,72 + 232,00) / 2 = € 253,00$

Il valore locativo mensile totale è pertanto di € 253,00.

B.5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Trattandosi di edificio realizzato in tempi antichi, esso non risulta sicuramente a norma per quanto riguarda la normativa sismica che classifica il Comune di Pompiano in zona 3 ed anche per quanto riguarda le norme relative all'efficienza energetica di cui alla Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni; allo stesso modo non risulta coerente rispetto alla verifica dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997. Tuttavia si evidenzia che l'obbligo di adeguamento alle predette normative ricorre solamente in caso di presentazione di una pratica edilizia per ristrutturazione.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto risulta la non completa conformità per alcune modifiche interne nei bagni del sub 5, per alcune misure interne lievemente difformi da quanto indicato in progetto e per la mancanza del balcone del sub 6.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali risulta la completa conformità ad eccezione di una porzione di sottotetto che è mancante.

Le opere interne sono facilmente sanabili con una pratica in sanatoria, quelle esterne, a seguito di analisi del PGT e confronto con il tecnico comunale, sono sanabili in quanto non espressamente vietate, anche se non completamente in linea con la tipologia di interventi ammessi per la categoria di intervento A2. Infine alcune misure interne sono difformi da quanto indicato in progetto.

Si segnala che la pratica in sanatoria e quella di aggiornamento catastale, a cura di professionista abilitato, comprensiva anche degli oneri amministrativi per la sanatoria, potrà richiedere un importo stimato in **€ 2.500,00**.

L'immobile non risulta inserito in condominio.



B.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 280.000,00 (a garanzia di € 139.594,00) iscritta a Brescia in data 14/07/2010 ai nn. 29711/7631, a favore di ...omissis... con sede in ...omissis...), C.F. 0...omissis... e contro ...omissis...come sopra generalizzato, gravante sull'immobile C.F. Sez. NCT Fg. 11 part. 136 sub 6 (allegato B10).
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 140.000,00 (a garanzia di € 70.000,00) iscritta a Brescia in data 24/02/2016 ai nn. 6612/1027, a favore di ...omissis... con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzato, gravante sull'immobile C.F. Sez. NCT Fg. 11 part. 136 sub 5 (allegato B11).
- Atto giudiziario di pignoramento immobili in data 18/12/2018 n. 14608/2018 di Rep., trascritto a Brescia in data 07/01/2019 ai nn. 436/226 a favore di ...omissis..., con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzato. Tale pignoramento colpisce, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione per l'intero (allegato 3).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

B.7 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. Stante l'attuale andamento del mercato in fase di recessione/stagnazione, si ritiene che tali differenziali possano essere



considerati importanti e pertanto si ritiene che i due valori possano discostarsi tra loro di circa il 15%.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato, stante la difficoltà a reperire i dati per l'applicazione del MCA, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, assolutamente stagnante. Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione dell'ubicazione della zona residenziale con il suo assetto urbanistico, dei servizi, dei collegamenti e del contesto ambientale ed economico sociale.

Il procedimento di stima è esposto nell'allegato B12, con la scelta dei valori economici.

Ne risulta un valore dell'immobile part. 136 sub 5 (bar) di € 122.500,00 e dell'immobile part. 136 sub 6 (appartamento) di € 96.000,00, per un totale di € 218.500,00.

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 185.000.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/2 è quindi:

€ 218.500,00 (euro duecentodiciottomilacinquecento/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/2 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00).

L'importo per la presentazione della pratica in sanatoria, a cura di un professionista, comprensivo di oneri per la sanatoria, viene stimato in **€ 2.500,00**.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.



C Riepilogo dei valori di stima

C.1 LOTTO 1/2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al C.F. Comune di Pompiano (BS) Foglio 11, Sezione NCT, particella 70 sub 25, oltre alla quota indivisa delle parti comuni:

- il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/2 è di **€ 86.500,00** (euro ottantaseimilacinquecento/00);
- il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/2 in condizioni di vendita forzata è invece di **€ 73.500,00** (euro settantatremilacinquecento/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali gli spazi esterni comuni come da art. 1117 C.C..

L'importo per la presentazione della pratica in sanatoria a cura di un professionista viene stimato in **€ 2.000,00**.

Il valore locativo mensile totale è di **€ 253,00**.

C.2 LOTTO 2/2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al C.F. Comune di Pompiano (BS) Foglio 11, particella 136 sub 5 e sub 6, oltre alla quota indivisa delle parti comuni:

- il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/2 è di **€ 218.500,00** (euro duecentodiciottomilacinquecento/00);
- il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 2/2 in condizioni di vendita forzata è invece di **€ 185.000,00** (euro centoottantacinquemila/00).
- L'importo per la presentazione della pratica in sanatoria e per l'aggiornamento catastale a cura di un professionista viene stimato in **€ 2.500,00**.

Il valore locativo mensile è di € 455,00 per il bar e di € 253,00 per l'appartamento, per un totale di **€ 708,00**.



D Dichiarazioni di rispondenza

- Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Dichiarazione di rispondenza catastale
- Dichiarazione di rispondenza

Le Dichiarazioni di rispondenza urbanistica sono allegare sotto le lettere A11 e B13.

Le Dichiarazioni di rispondenza catastali sono allegare sotto le lettere A12 e B14.

La dichiarazione di rispondenza è allegata con il numero 4.

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di n. 37 pagine, n. 84 fotografie e n. 34 allegati.

Ai sensi dell'art. 569 C.P.C. il sottoscritto ha provveduto all'invio della presente relazione mediante PEC o raccomandata A.R. ai creditori procedenti (presso il Legale) e all'esecutato (presso il legale).

Prevalle, 08/06/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Arrighi

