

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(rettifica per sole quote di possesso relative al Fg 40 mapp 230 del lotto 3)

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n° 766/2013 e n° 881/2013

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. GIANNI SABBADINI**

Creditore procedente:

DAL CERO GIANFRANCO

*Rappresentato dall'avv. Sandro Cartaino
con studio in via Solferino 53 Brescia – 0302808568
sandro.cartaino@brescia.pecavvocati.it*

Esecutati:

“omissis”, “omissis”, “omissis”

*Residenti in località Rocchetta n. 2 – 25015
Desenzano del Garda (Bs)*

*Si segnala che il sig. “omissis” è rappresentato dall'avv.
Romano Manfredi
con studio in via XX Settembre a Brescia – 0309951257
romano.manfredi@brescia.pecavvocati.it*

*Si segnala che la sig.ra “omissis” è deceduta in data
18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del
Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte.*

Esecuzione 766/2013

Nomina dell'esperto: 25 ottobre 2013
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03 dicembre 2013

Esecuzione 881/2013

Nomina dell'esperto: 09 gennaio 2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 14 gennaio 2014

Data della consegna del rapporto di valutazione: 03 febbraio 2014
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26 marzo 2014

Rinvio dell'udienza al 26 novembre 2014

Esperto incaricato

ing. BOSETTI ENRICO

Via Roselli 25 – 25024 LENO (BS)
t. 3396004304
f. +39 1782713495
MAIL: enrico.bosetti@alice.it
PEC: enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 4255

Timbro e firma



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale con depositi ed abitazioni di tipo economico).

Ubicazione: Comune di Visano (zona sud) e Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 1.927.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 1.734.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 96.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO 2 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo e seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola (fabbricato rurale decadente in stato di abbandono e portico agricolo di ricovero attrezzature).

Ubicazione: Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 3.129.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 2.816.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 156.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO 3 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale) e di un'abitazione di categoria A/7

Ubicazione: Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato: € 2.373.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 2.135.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 1.144.300,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 236.700,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 631.000,00

Si segnala che la sig.ra "omissis" è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte.

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.

LOTTO 4 DI 4

Descrizione sintetica:

Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo

Ubicazione:

Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato:

€ 345.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 310.000,00

quota di proprietà esecutato “omissis” € 276.000,00

quota di proprietà esecutato “omissis” € 34.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.

1 PREMESSA

A seguito dell'inoltro allo scrivente in data 9 luglio 2014 a mezzo fax da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'istanza di rinvio dell'udienza a firma dell'avv. Manfredi e del verbale dell'udienza del 26 marzo 2014 a firma del G.E. dr.ssa Zaccara, si emette la presente integrazione per rettificare la quota di proprietà degli esecutati relativamente al solo mappale 230 del foglio 40 del Comune di Desenzano (ricompreso nel Lotto 3), in risposta al p.to 3 dell'istanza di rinvio. È stato dallo scrivente appurato con ulteriori e approfondite indagini ipocatastali che la proprietà del bene è per 1/9 di possesso della sig.ra **"omissis"** e per 8/9 di possesso del sig. **"omissis"**, contrariamente a quanto riportato sulle visure storiche e catastali. Si specifica infatti che il mappale in oggetto deriva dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre **"omissis"** (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra **"omissis"** è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra **"omissis"** che rimane comunque proprietaria di 1/9. E' pertanto errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale. È stato richiesto a un geometra professionista un preventivo per lo svolgimento di tale pratica, il cui costo è stimato in una cifra variabile tra i 650 € e i 750 € (valori bollati esclusi).

Per le specifiche modalità di determinazione dei valori di mercato e di realizzo, per la descrizione dei beni, l'identificazione catastale si rimanda alla relazione peritale, depositata in data 03.02.2014 presso la segreteria delle Esecuzioni Immobiliari e alle successive integrazioni depositate il 10.02.2014 e il 17/02/2014, in quanto la presente ne costituisce integrazione, riguardante unicamente la suddivisione dell'importo del mappale 230 del Lotto 3 per le rispettive quote di proprietà, importo a base d'asta che non subisce variazioni rispetto a quanto contenuto nella relazione peritale.

2 TITOLO DI PROPRIETA' E RELATIVA QUOTA DEL VALORE DI REALIZZO

Si espone di seguito il titolo di proprietà relativo agli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento. In grassetto sono individuati gli esecutati e per ogni lotto sono riassunti i valori di realizzo con le quote associate a ciascun esecutato in ragione della sua percentuale di proprietà.

2.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Fg. 15 mapp. 37 - Fg. 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24,25 26, 27,28, 47, 149, 201

- "omissis" Proprietà per 34/108 in regime di separazione dei beni
- "omissis" Proprietà per 102/108
- **"omissis" Proprietà per 6/108**

Fg. 4 mapp. 202

- "omissis" Proprietà per 17/108
- "omissis" Proprietà per 51/108
- "omissis" Proprietà per 17/108
- **"omissis" Proprietà per 6/108**
- "omissis" Proprietà per 17/108

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa, è pari a € 1.734.000,00.

La quota di proprietà dell'esecutata "omissis" è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 96.333,33

→ **96.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

2.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Tutti i mappali

- "omissis" Proprietà per 51/108
- "omissis" Proprietà per 34/108 in regime di separazione dei beni
- **"omissis" Proprietà per 6/108**
- "omissis" Proprietà per 51/108

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.816.000,00

La quota di proprietà dell'esecutata "omissis" è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 156.444,44

→ **156.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

2.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Fg. 40 mapp. 78

- **“omissis” Proprieta` per 1/9**
- **“omissis” Proprieta` per 8/9**

Fg 40 mapp. 230

- **“omissis” Proprietà per 8/9** (intestazione errata per cui si veda relazione peritale già consegnata di cui alla premessa cap.7 par 7.3)
- **“omissis” Proprieta` per 1/9** (intestazione errata per cui si veda relazione peritale già consegnata di cui alla premessa cap.7 par 7.3)

Fg 40 mapp. 229

- **“omissis” Proprieta` per 1/9** (intestazione errata per cui si veda relazione peritale già consegnata di cui alla premessa cap.7 par 7.3)

Fg. 40 mapp. 231

- **“omissis” Proprieta` per 1/9** (intestazione errata per cui si veda relazione peritale già consegnata di cui alla premessa cap.7 par 7.3)

Fg. 45 mapp. 12

- **“omissis” Proprietà per 8/9**
- **“omissis” Proprieta` per 1/9**

Si segnala che la sig.ra “omissis” è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte.

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.135.000,00

La quota di proprietà degli esecutati è variabile sui diversi mappali identificati nel lotto. Si riporta nel seguito una tabella riassuntiva dei valori di mercato e di realizzo degli stessi cui si associa conseguentemente la quota di proprietà degli esecutati.

Identificativo catastale	Valore di mercato	Valore di realizzo	Quota di proprietà eseguiti	Valore di realizzo per la quota di proprietà degli eseguiti	Valore di realizzo approssimato al migliaio di euro
Fg. 40 mapp. 78	€ 789.386,43	€ 710.447,79	"omissis" quota di 8/9	€ 631.509,14	€ 631.000,00
			"omissis" quota di 1/9	€ 78.938,65	€ 79.000,00
Fg. 40 mapp. 230	€ 6.669,34	€ 6.002,41	"omissis" quota 8/9	€ 5.335,48	€ 5.300,00
			"omissis" quota 1/9	€ 666,93	€ 700,00
Fg. 40 mapp 229	€ 78.441,99	€ 70.597,79	"omissis" quota 1/9	€ 7.844,20	€ 8.000,00
Fg. 40 mapp 231	€ 74.472,41	€ 67.025,17	"omissis" quota 1/9	€ 7.447,24	€ 7.000,00
Fg. 45 mapp. 12	€ 1.424.357,90	€ 1.281.922,11	"omissis" quota 8/9	€ 1.139.486,32	€ 1.139.000,00
			"omissis" quota 1/9	€ 142.435,79	€ 142.000,00

2.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Per tutti i mappali si individuano

- **"omissis" Proprietà per 8/9** (intestazione errata per cui di quanto in premessa)
- **"omissis" Proprietà per 1/9** (intestazione errata per cui di quanto in premessa)

Il valore di realizzo, determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa, è pari a € 310.000,00

La quota di proprietà degli eseguiti è la medesima su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 310.000,00

→ **310.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

Di cui

→ **276.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa in quota a Boldini Marco**

→ **34.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa in quota a Boldini Piera**

3 CONCLUSIONI

Quanto sopra relazionato costituisce parte integrante a completamento del rapporto di valutazione depositato dallo scrivente in data 03 febbraio 2014 e alle successive integrazioni depositate il 10.02.2014 e il 17.02.2014.

Si sintetizza nel seguito la modifica esposta nella presente integrazione rispetto all'ultima depositata dallo scrivente presso la Cancelleria in data 17 febbraio 2014, recependo la nota contenuta al p.to 3 dell'istanza di rinvio dell'udienza depositata dall'avvocato Manfredi presso la Cancelleria in data 17 marzo 2014.

- *P.to 3 dell'istanza di rinvio*: la proprietà del mappale 230 Foglio 40 del Comune di Desenzano è per 1/9 di possesso della sig.ra **"omissis"** e per 8/9 di possesso del sig. **"omissis"**, contrariamente a quanto riportato sulle visure storiche e catastali. Si specifica infatti che il mappale in oggetto deriva dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre **"omissis"** (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra **"omissis"** è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra **"omissis"** che rimane comunque proprietaria di 1/9.

Il valore della quota del bene in forza agli esecutati è quindi stata rettificata, pur non subendo variazioni l'importo a base d'asta rispetto a quanto contenuto nella relazione peritale

Brescia, lì 10 luglio 2014

Il C.T.U.

Ing. Enrico Bosetti

