

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°609/2021

Giudice dell'esecuzione
Dott. ssa Bruno Simonetta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
RELAZIONE DI STIMA

Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic
Via Pasubio 18 25128 Brescia
tel 030 306806
email stevan.tesic@libero.it
email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°609/2020

Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Bruno Simonetta

Creditore procedente

Rappresentato da

Rappresentato dall'avvocato

Esecutati

Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic
Con studio in Via Pasubio n.18
25128 Brescia
CF. TSCSVN64P29Z118M
PIVA 02277320988
tel 030 306806
Email stevan.tesic@libero.it
Email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia n°1748
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°930

| | |
|---|---|
| Date | |
| Nomina dell'esperto | 22/12/2021 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 24/01/2022 |
| Data della consegna del Rapporto di valutazione | 29/04/2022 richiesta proroga di 90 giorni |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 01/06/2022 rinviata al 09/11/2022 |
| Data della consegna del Rapporto di valutazione | 28/06/2022 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 09/11/2022 |

 RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR.1 DI 1

L'immobile in oggetto è collocato al piano terra di un palazzetto storico di quattro piani fuori terra, facente parte del lato ovest della cortina edilizia prospiciente la Contrada Delle Basiche, situata nella parte immediatamente prossima all'incrocio con il Corso Giuseppe Garibaldi. Sia il contesto immediato che la palazzina stessa esprimono le caratteristiche e le qualità tipologiche e costruttive proprie degli edifici storici, L'edificio si presenta nelle condizioni di appropriata e buona manutenzione.

Descrizione sintetica L'unità immobiliare in oggetto, è collocata al piano terra di un palazzetto storico di quattro piani fuori terra, facente parte del lato ovest della cortina edilizia prospiciente la Contrada Delle Basiche. Corrisponde a un negozio costituito da più locali distribuiti attorno un corridoio centrale. Il fronte e l'ingresso principale sono orientati verso Contrada Delle Basiche, mentre altri tre affacci risultano prospicienti le corti interne e l'androne comune.

Ubicazione L'unità immobiliare è sita a Brescia (BS)
Contrada delle Basiche n.2

Identificativi catastali Nel Catasto Fabbricati di Comune di Brescia (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue:
Brescia _Contrada delle Basiche n.2

Locale commerciale_Negozio sezione NCT foglio 116
part. 68 sub. 29
cat. C/1 - classe 5
cons. mq 73,00
piano T
rendita catastale euro 1.266,77

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Quota di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
Diritto di proprietà Piena proprietà

Quota di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato € 205.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 185.000,00
_valore base d'asta

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni medie e di qualità buone e si presume che potrà avere una buona commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, buono stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato e considerando attuale moderato miglioramento del mercato immobiliare.

Audit Documentale e Due Diligence

| | | | |
|------------------------|--|--|----------------|
| Conformità urbanistica | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | vedi pagina 16 |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | vedi pagina 16 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | | |
|--|--|--|----------------|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedi pagina 18 |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro) | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedi pagina 19 |

Limitazioni

| | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 22 febbraio 2011 ai nn.ri 7322/1538, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 04 febbraio 2011 di cui al rogito del Notaio Grasso Biondi Luigi di Brescia repertorio n. 106739/23644 a favore di _____ con sede a _____ CF _____, contro nato a Mantova il C.F. _____ e nata a _____ il _____ C.F. _____, importo capitale euro 90.000,00 ipoteca euro 180.000,00

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 08 novembre 2021 ai nn. 52659/35153 nascente da Verbale Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 02.10.2021 n. repertorio 6863/2021, a favore di con sede a _____ contro nato il _____ C.F. _____ e nata a _____ il C.F. _____

INDICE

| | |
|---|---------|
| Anagrafica | pag. 2 |
| Date | pag. 2 |
| Identificazione dei lotti | pag. 3 |
| Premessa | pag. 6 |
| A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc | pag. 9 |
| B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni | pag. 9 |
| B.1_ Identificazione pregressa dei beni | pag. 15 |
| C_ Stato di possesso | pag. 16 |
| D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale | pag. 18 |
| E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale | pag. 19 |
| F_ Formazione dei lotti | pag. 21 |
| G_ Valore del bene e i costi | pag. 22 |
| H_ Dichiarazione di rispondenza | pag. 25 |
| I_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione | pag. 26 |

I_ALLEGATI

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi
9. Planimetrie allegate ai titoli autorizzativi
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atti di provenienza

PREMESSA

Con provvedimento in data 22 dicembre 2021 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 24 gennaio 2022 in via telematica è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico. Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1)Verifichi, prima di ogni altra attività,la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

2)Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditaria (se non già risultante dalla documentazione in atti)

3) Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:

a)estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto

b) visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

1)Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso agli luoghi, complessiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2)Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

B.1 _Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C_ Stato di possesso

1)Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trova nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo , se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2)Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexsies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

_ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.

_ servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

_ domande giudiziali e giudizi in corso;

_vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,

_ sequestri penali ed amministrativi,

_canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex.art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2)Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3)Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

E_ Regolarità edilizia ed urbanistica

1)Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex. art.173 quater c.p.c la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

_indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

_accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

2)In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:

_dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex.art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L.24 novembre 2003 n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria

_indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3)Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

_nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4)Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all.art.30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5)Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

F_ Formazione dei lotti

1)Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2)Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili, in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E. :

_proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3)Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

4)Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro)

G_ Valore del bene e i costi

1)Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.591 bis n.1 relative a:

_ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986

_ eventuale stato di occupazione per locazione diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

_ stato di conservazione dell'immobile

_ oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

3)Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art.599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

RELAZIONE**A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 03 febbraio 2022, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 03 marzo 2022, in presenza del Custode Giudiziario, l'esperto ha effettuato il primo sopralluogo all'esterno dell'immobile pignorato poiché i proprietari regolarmente convocati non si sono presentati. Successivamente, in data 22 marzo 2022, l'esperto ha eseguito il secondo sopralluogo con accesso all'immobile, in presenza dei proprietari e del Custode Giudiziario.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Brescia in data 10 febbraio 2022, l'esperto ha proceduto con le ispezioni e le verifiche della documentazione tecnico- amministrativa presso gli uffici comunali in data 28 marzo 2022.

Effettuate, in data 09 febbraio 2022, in data 10 febbraio 2022, in data 25 giugno 2022 e in data 27 giugno 2022, le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate _l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali, e in data 25 giugno 2022 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO**

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona ovest del centro storico di Brescia, la zona caratterizzata da una storica vocazione commerciale, nella Contrada delle Basiche nr. 2, situata nella parte iniziale della via immediatamente prossima all'incrocio con il Corso Giuseppe Garibaldi. Questa parte del centro storico è parzialmente interessata dalla presenza di ZTL, pertanto la compresenza della zona pedonale e delle vie di traffico veicolare, prevalentemente di senso unico, risulta essere favorevole per lo sviluppo delle attività commerciali e di servizi a scala del quartiere. La presenza e la varietà di attività a sostegno della residenza, che risulta la prevalente nella zona, contribuisce al permanere delle caratteristiche e dei valori specifici della città storica.

La zona, essendo prossima al "ring" ovvero alla via Fratelli Ugoni, risulta ben connessa al sistema della viabilità urbana ed extraurbana, pur mantenendo una sua autonomia e identità riconoscibile.

EDIFICIO

L'edificio a cui appartiene l'immobile in oggetto è un palazzetto storico di quattro piani fuori terra, facente parte del lato ovest della cortina edilizia prospiciente la Contrada Delle Basiche.

Sia il palazzetto che gli edifici costituenti gli isolati urbani adiacenti esprimono i caratteri e le qualità tipologiche e costruttive proprie del tessuto residenziale storico composto da palazzetti singoli, palazzi a corte e alcuni storici palazzi nobiliari. Le finiture esterne dell'edificio storico, compresa la facciata oggetto di ristrutturazione recente, conservativa degli elementi architettonici e decorativi, sono di qualità e nello stato di appropriata manutenzione.

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde a un negozio di cui il fronte e l'ingresso principale sono orientati verso la Contrada Delle Basiche. Lo spazio, che negli anni precedenti è stato adibito ad uso di studio professionale, dispone di un doppio accesso e presenta una buona esposizione e una distribuzione interna funzionale e ben organizzata.

Si affaccia, oltre che sulla Contrada Delle Basiche, anche verso l'androne condominiale di accesso alla corte, e verso le due corti interne, tra le quali la minore non fa parte del condominio di appartenenza del negozio. Il sistema di affacci e di accessi rende ulteriormente flessibile e qualificata l'organizzazione degli spazi interni, principali e di servizio, disposti attorno al corridoio distributivo centrale. Il sistema di quadruplo affaccio dello spazio contribuisce inoltre a un'equilibrata illuminazione e ventilazione, trasversale, degli spazi, valida a maggior ragione trattandosi di un'immobile disposto al piano terra.

Gli elementi tipologici e costruttivi compresi i soffitti voltati e alcuni apparati decorativi minori, sono conservati nella loro forma geometrica originaria, e questi elementi sono costitutivi dell'aspetto di mantenuta autenticità del luogo.

Le finiture interne, alcune originarie, le altre oggetto di una ristrutturazione leggera recente, sono di buon livello, con la manutenzione che si può caratterizzare come media.

La climatizzazione degli spazi avviene con impiego della pompa di calore e di split interni disposti nelle singole stanze.

Dal sopralluogo e dal rilievo eseguito si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di alcune tramezze interne rispetto alla documentazione tecnica catastale.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

LOCALE COMMERCIALE _ NEGOZIO

mq 96,00 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Localizzazione

- X Provincia Brescia
- X Comune Bresica
- Frazione
- Località
- Quartiere
- X Via/Piazza Contrada delle Bassiche
- X Civico n. n.2

Zona

- Urbana X Centrale
- Extraurbana Semicentrale
- Agricolo Periferica
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- X Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- X Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
- X ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- X in fabbricato

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte aperta

 Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento attico
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta bifamiliare
- autorimessa (garagebox)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina e lavanderia
- locale commerciale–negozio

| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | Descrizione sintetica |
|---|--|
| X Struttura in elevazione | : muratura mista |
| X Solai | : volte in mattoni/solaio in legno |
| X Copertura | : coppi |
| X Murature perimetrali | : tamponamento in muratura mista |
| X Coibentazioni/isolamenti | : assenti |
| X Divisori tra unità | : laterizio/cartongesso |
| X Infissi esterni | : legno/alluminio con saracinesche |
| X Infissi interni | : legno e vetro |
| X Pavimenti | : legno/ mammette in cemento colorato |
| X Impianto riscaldamento | : autonomo_ split interni |
| X Impianto sanitario | : presente |
| X Impianto gas | : assente |
| X Impianto elettrico | : presente |
| X Impianto climatizzazione | : presente |
| X Altri impianti | : / |
| X Allaccio fognatura | : presente |
| X Fonti rinnovabili | : assente |
| X Finiture esterne | : intonaco completo al civile tinteggiato |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande |

Caratteri domanda e offerta Lato acquirente

- X Privato
 X Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- X Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato

- X Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale

 Filtering

- X Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare

- X Recupero_ lieve
 Espansione
 Contrazione
 Recessione

DATO IMMOBILIARE

 Identificazione catastale Comune Censuario

Brescia

 Tipologia Catasto

- Terreni
 X Fabbricati

 IdentificativoLocale commerciale_Negozio

- X Sezione NCT
 X Foglio 116
 X Particella 68
 X Subalterno 29

Confini

Indicare i confini catastali

Locale commerciale_Negozio

- X Nord esterno del fabbricato_altra proprietà
 X Est esterno del fabbricato_Contrada delle Bassiche
 X Sud altra proprietà_scala comune_passaggio comune
 X Ovest corte comune

Consistenza

 Rilievo

- X Interno ed esterno
 Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore

 Desunto graficamente da:

- X Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo

03/03/2022 22/03/2022

| |
|---|
| Criterio di misurazione <input checked="" type="checkbox"/> SEL Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN Superficie Interna Netta |
|---|

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 96,00 100 % m² 96,00

Superficie secondarie

Destinazione Superficie Indice mercantile Superficie indicizzata

| | | | |
|--|----------------|-------|-------|
| <input type="checkbox"/> Balcone | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Terrazzo | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Veranda | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Soffitta | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Mansarda | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Soppalco | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Taverna | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Cantina | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Sgombero | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Portico | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Autorimessa (box) | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia) | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Area esclusiva | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta | m ² | _____ | ____% |
| <input type="checkbox"/> Altro | m ² | _____ | ____% |

Superficie commerciale

m² 96,00 circa

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto, locale commerciale - negozio, è collocato nella zona ovest del centro storico di Brescia, caratterizzata da una storica vocazione commerciale. Ubicato al piano terra di un edificio storico di quattro piani, ben esposto e accessibile, possiede una distribuzione interna funzionale e ben organizzata. Le finiture esterne dell'edificio storico sono di qualità medio alta e nello stato di buona manutenzione, mentre le finiture interne del negozio, alcune originarie, altre oggetto di una ristrutturazione recente, presentano un quadro manutentivo non ottimale.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Livello del piano | piano terra |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | X Presente nel fabbricato : Vetustà dell'ascensore _ _anno 2014 <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Numero dei servizi | 1 |
| | X Wc 1 |
| | X Lavabo 1 |
| | <input type="checkbox"/> Bidet |
| | X Doccia 1 |
| | <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio |
| | <input type="checkbox"/> Vasca |
| | <input type="checkbox"/> Vasca con doccia |
| | <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio |
| | <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico |
| | X Vetustà del bagno (anni) _ anno 2010 |

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- X Presente : Vetustà (anni) _ anno 2010
 Assente
- Se presente indica la tipologia
- Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione
- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro
- Condizionamento
- X Presente : Vetustà (anni)_ anno 2010
 Assente
 Se presente indicare se
- X totale
 parziale : Vetustà (anni)
- Solare termico/produzione acqua calda
- Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico
- X Presente : Vetustà (anni) _ anno 2010
 Assente
- Idraulico
- X Presente : Vetustà (anni) _ anno 2010
 Assente
- Antifurto
- Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Pannelli solari / fotovoltaico
- Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico
- Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Domotica
- Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione fabbricato
- Minima
 Media
 Massima
- Manutenzione unità immobiliare
- Minima
 Media
 Massima

| | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE | <input type="checkbox"/> A+ |
| | | <input type="checkbox"/> A |
| | | <input type="checkbox"/> B |
| | | <input type="checkbox"/> C |
| | | <input type="checkbox"/> D |
| | | <input type="checkbox"/> E |
| | | <input type="checkbox"/> F |
| | | <input type="checkbox"/> G |
| | X Non desumibile | |
| | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento | |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | X Assente <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | X Assente <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | X Assente <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | X Assente <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima X Media <input type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima X Media <input type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima X Media <input type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima <input type="checkbox"/> Media X Massima |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minime X Medie <input type="checkbox"/> Massime |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificato Notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta in data 10 dicembre 2021 a firma della dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, e dalle verifiche svolte presso i competenti registri catastali e immobiliari si evince quanto segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTOCONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rileva l'assenza dei titoli autorizzativi per le opere di unione dei locali di diversi subalterni catastali con contestuale cambio di destinazione d'uso. La richiesta presentata dal proprietario avente oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, senza opere, ha raccolto il parere negativo degli Uffici Tecnici di riferimento.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 5.000,00.

Nota

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi, se presenti, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di alcune tramezze interne rispetto alla documentazione tecnica catastale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 500,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il 22 marzo 2022 l'immobile pignorato risulta libero, occupato da proprietari come deposito dei mobili.

Inquadramento della titolarità

Sig.
Nato a
Il
In qualità di
C.F
Residente in
Proprietario per 1/2 di piena proprietà
in regime di separazione dei beni

Sig.ra
Nata a
Il
In qualità di
C.F
Residente in
Proprietaria per 1/2 di piena proprietà in regime
di separazione dei beni

Titolo di provenienza

Per l'acquisto degli immobili riportati al Catasto Fabbricati
Sez NCT Fg. 116 P.IIa 68 Sub 4
Sez NCT Fg. 116 P.IIa 68 Sub 5

| | |
|------------------------|------------------------------|
| - Tipo di Atto | Atto di compravendita |
| - Notaio | Grasso Biondi Luigi |
| - Data Atto | 14/01/2009 |
| - Repertorio | 103912 |
| - Raccolta | 21991 |
| - Estremi Trascrizione | nn. 2748/1849 del 21/01/2009 |

Per l'acquisto dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati
Sez NCT Fg. 116 P.IIa 68 Sub 7

| | |
|------------------------|------------------------------|
| - Tipo di Atto | Atto di compravendita |
| - Notaio | Grasso Biondi Luigi |
| - Data Atto | 14/01/2009 |
| - Repertorio | 103911 |
| - Raccolta | 21990 |
| - Estremi Trascrizione | nn. 2747/1848 del 21/01/2009 |

Quota di proprietà

Intera 1/1
 Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari
per 1/2 in regime di separazione dei beni

per 1/2 in regime di separazione dei beni

Usufrutto

No
 Si

Nuda proprietà

No
 Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato da proprietari come deposito dei mobili

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Si

No se No perché (vedi la nota sottostante)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da Titolo

apparenti

Vincoli

No

Si se Si quali

Atto di vincolo di immobili – pertinenze (L.R.12/2005) – porzione area cortile comune

_Notaio Achille Piccinelli Magnocavallo _Rep.n.332 Racc. n.207 del 17.11.2014_

Trascritto il 09.12.2014 ai nn. 39361/26343 e il 09.12.2014 ai nn. 39362/26344

Oneri

No

Si se Si quali

Pesi

No

Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 22 febbraio 2011 ai nn.ri 7322/1538, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 04 febbraio 2011 di cui al rogito del Notaio Grasso Biondi Luigi di Brescia repertorio n. 106739/23644 a favore di _____ con sede a _____ CF _____, contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e _____ nata a _____ C.F. _____, importo capitale euro 90.000,00 ipoteca euro 180.000,00

Trascrizioni

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 08 novembre 2021 ai nn. 52659/35153 nascente da Verbale Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 02.10.2021 n. repertorio 6863/2021, a favore di _____ con sede a _____ CF _____, contro _____ nato a _____ C.F. _____ e _____ nata a Milano il 09.02.1960 C.F. _____

Aggiornato al 25/06/2022

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rilevano i vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli provenienti da Regolamento Condominiale e legati all'uso delle parti comuni. Dalla dichiarazione dei proprietari in sede di sopralluogo, si apprende che, in assenza dell'Amministratore Condominiale, la gestione delle parti condominiali è direttamente eseguita da condomini e che non esistono le spese condominiali pregresse e quelle correnti gravanti sull'immobile pignorato.

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

 Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967 Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia di Inizio Attività DIA
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
 Altro Comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità

 Presente Assente Motivo assenza_ Titoli autorizzativi non concessi da U.T. Comunali Indicare la documentazione visionata

_Comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere Prot. n. 79024/2010 del 12/11/2010

_Comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere Prot. n. 79030/2010 del 12/11/2010

 Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici Comunali

 Data verifica urbanistica

28/03/2022

Situazione urbanistica

 Strumento urbanistico Vigente_Terza variante al PGT approvata con deliberazione di C.C n . 35 del 16.4.2018 Adottato Convenzione Urbanistica No Si se Si inserire gli estremi della Convenzione Cessioni diritti edificatori No Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

 Vincoli urbanistici No Si se Si quali Vincoli ambientali No Si se Si quali Vincoli paesaggistici No Si se Si quali

Vincoli/altro _Vincoli per la Difesa del Suolo

No

Si se Si quali

_Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro
(D.M. 24/02/2003)_ SIN Falda

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso commerciale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia, Contrada delle Bassiche n.2 con il Sez. NCT - Foglio 116 - Particella 68 - Sub.29.

La destinazione d'uso attuale (destinazione commerciale) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

L'unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole Tav. V-PR02 Q-3 Azioni di piano) come appartenente all'Ambito del tessuto urbano consolidato _ Nuclei storici (NTA Art.73) normati dall'Art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che in generale definisce: "Fatto salvo quanto specificato nel presente articolo e all'Allegato 2, all'interno del Nucleo Storico Principale e nei Nuclei Storici Minori si prevede, in via generale, la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei casi e con le modalità specificate al presente articolo e all'Allegato2. Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti. Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione."

Nel Piano delle Regole_ V-PR03.2_Disciplinaparticolareggiata per il nucleo storico principale (NTA ALL 02 - Titolo IV - Parte2) l'edificio risulta classificato come appartenente alle Tipologie edilizie residenziali _Palazzetti (2.4.7). "I palazzetti sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di medie dimensioni, sono organizzati talvolta intorno ad un piccolo cortile interno. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici semplici e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono di medio valore e comunque caratterizzanti l'edificio"

Nella Tavola V - PR06_ Carta dei Vincoli per la Difesa del Suolo l'area risulta appartenente al Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003) - SIN Falda .

Nel Piano delle Regole_ Tav. PR 03 Classi di sensibilità paesistica, la zona risulta classificata con Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata.

Nel Piano di classificazione acustica _Azzonamento acustico l'area di interesse appartiene alla Classe III _Aree di tipo misto con i valori limite assoluti di immissione di 60dB(A) diurno e 50dB(A) notturno e di valori limite assoluti di emissione di 55dB(A) diurno e 45dB(A) notturno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
 la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedi Nota sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in circa : € 5.000,00.

* Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rileva l'assenza dei titoli autorizzativi per le opere di unione dei locali di diversi subalterni catastali con contestuale cambio di destinazione d'uso. La richiesta presentata dal proprietario avente oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, senza opere, ha raccolto il parere negativo degli Uffici Tecnici di riferimento.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 5.000,00.

Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia
Contrada delle Bassiche n.2

Locale commerciale_Negozio

Foglio 116 Sezione NCT Particella 68
Sub. 29 Categoria C/1 Classe 5 Cons. mq 73 Rendita euro 1.266,77

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

09/02/2022 10/02/2022 25/06/2022 27/06/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi Nota sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: circa € 500,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di alcune tramezze interne rispetto alla documentazione tecnica catastale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 500,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE ET COSTI

BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo. Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

X Si

- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 2 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
 - Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di
Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2021

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla
Banca dati delle quotazioni immobiliari
Interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione 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 è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Brescia

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMI

Per un'immobile (negozi) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 2.450,00 a max € 3.700,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2021.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2021

Comune: Brescia

Area: Brescia antica

Tipo immobile: Spazi commerciali

C.so Mameli C.so Garibaldi Via S.Faustino

Stima _ PROBRIXIA

Per un'immobile collocato in prossimità della zona di cui sopra il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 2.000,00 a max € 2.650,00.**RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni espresse ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 2.200,00 (duemiladuecento euro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del "più probabile valore in libero mercato" _valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

| | | |
|------------------------|------|--|
| Superficie commerciale | mq | 96,00 circa |
| Valore unitario | €/mq | 2.200,00 |
| Calcolo del valore: | mq | 96,00 x €/mq 2.200,00 = arrotondato € 211.000,00 |

Il valore in libero mercato € 211.000,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

| | |
|---|--------------|
| Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile | € 211.000,00 |
| Detratto | |
| Domanda di regolarizzazione urbanistico- edilizia | € 5.000,00 |
| Domanda di aggiornamento catastale | € 500,00 |
| Valore dell'immobile in libero mercato_ arrotondato | € 205.500,00 |

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 205.500,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:
€ 205.500,00 x 0,90 = arrotondato € 185.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 185.000,00

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

-
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
 - X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
 - X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
 - X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
 - X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile.
 - X Ha ispezionato di persona la proprietà.
 - X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 28/06/2022

F.to
Arch. Stevan Tesic

I_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATI

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi
9. Planimetrie allegate ai titoli autorizzativi
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atti di provenienza