

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 399/2019

Giudice delegato:

Dr.ssa Simonetta BRUNO

Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO
COOPERATIVO Soc. Coop.**
con sede in Brescia – c.a.p. 25124
Via Sostegno n. 58
C.F. 00436650170

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo IOLITA
Con Studio in Brescia – c.a.p. 25124
Via Malta n. 7/C (Torre Kennedy)
Tel + 39 030 2424284 – Fax 030 2475332
PEC: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it
C.F. LTIMSM52M09H598Y

Esecutato:

Sig. OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Alessio ROSSI
Via delle Battaglie, 57 – 25128 Brescia
C.F. RSSLSS68A10B157Y
Tel. 3358152080
Email alessio@studiotecnicorossi.it.it
PEC alessio.rossi@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia
al nr. 1690.

Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Date

| | |
|---|--------------|
| Nomina dell'esperto | : 26.08.2019 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | : 12.09.2019 |
| Data prevista della consegna del rapporto di valutazione pre proroga | : 24.12.2019 |
| Proroga Data consegna rapporto di valutazione concessa al CTU | : 24.01.2020 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita - pre proroga | : 24.01.2020 |

Identificazione dei lottiSi identifica **1 lotto**.**LOTTO NR. 1/I**

Descrizione sintetica

Trattasi di **villa unifamiliare, con autorimessa e giardino comune con accessori di pertinenza**, sito in Lumezzane (BS).

La villa unifamiliare è costituita da un fabbricato su due livelli, con porticati, costruito a metà degli anni 70, composto da un appartamento al piano fuori terra, più un seminterrato, dove sono collocati i locali accessori e di servizio e l'ampia autorimessa. La villa è collocata in un grande giardino non pianeggiante, dotato di piante ad alto fusto e ove si trovano accessori di servizio al giardino (serre e barbecue).

Il fabbricato, progettato con buona qualità architettonica, tipica dei villini del periodo, è costruito con buone finiture. Ha strutture in cemento armato, murature in laterizio intonacate e dettagli di piano terra e muri interrato in pietra a vista, tetto a falde, con copertura in coppi e gronde in c.a. rivestite in legno.

Ubicazione

Comune di Lumezzane (BS), via Rango 56

Identificativi catastali LOTTO 1/I – Appartamento e autorimessa

Appartamento:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Lumezzane (Codice: E738) piano S1-T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------------|----------------|------------|
| 33 | 296 | 1 | | A/7 | 4 | 12.5 vani | 1.710,76 € |

Autorimessa:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Castelvotati (Codice: E738) piano S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------------|----------------|----------|
| 33 | 296 | 2 | | C/6 | 3 | 115 mq | 219,75 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Quota di proprietà

OMISSIS

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

(Si evidenzia che il Sig. OMISSIS risulta Divorziato dalla moglie come da certificato di Matrimonio in atti)

Diritto di proprietà

piena proprietà per quota 1/2, sottoposta a Ipotecche Giudiziali:
 Iscrizione del 29.04.2015 ai nn. 13990/2231 a Brescia – Repertorio 2933/2015 del 21.04.2015 decreto ingiuntivo Tribunale Brescia;
 Iscrizione del 08.05.2015 ai nn. 15023/2443 a Brescia – Repertorio 1311 del 07.05.2015 decreto ingiuntivo Tribunale di Vicenza;
 Iscrizione del 27.03.2019 ai nn. 13712/2209 a Brescia – Repertorio 1512 del 25.03.2019 decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia;
 Iscrizione del 27.03.2019 ai nn. 13713/2210 a Brescia – Repertorio 1509 del 25.03.2019 decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia;
 Iscrizione del 27.03.2019 ai nn. 13715/2212 a Brescia – Repertorio 1510 del 25.03.2019 decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia;

Divisibilità dell'immobile

Nessuna. Si ritiene che l'appartamento in villa e l'autorimessa debbano essere accorpati in un lotto unico, sebbene identificati in due subalterni distinti, in quanto l'autorimessa sia da considerarsi pertinenza dell'appartamento, essendo anche collegata funzionalmente con lo stesso.

Più probabile valore in libero mercato:

€ 493.000,00
(euro quattrocentonovantatremila/00)

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

€ 389.000,00
(euro trecentottantanovemila/00)

Pertanto in riferimento alla quota 1/2 pignorata:**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):**

€ 194.500,00
(euro centonovantaquattromilacinquecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Unità immobiliari in **buono** stato di manutenzione con livello di commerciabilità medio.

LOTTO 1**Audit documentale e Due Diligence**

| | | |
|-----------------------|----|----------------|
| Conformità edilizia | No | vedi pagine 12 |
| Conformità catastale | No | vedi pagine 13 |
| Conformità titolarità | Si | |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | |
|--|-----------------------------|----------------|
| Immobili occupati | No – Abitati dall'esecutato | |
| Spese condominiali arretrate | No | |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | No, salvo ipoteche | vedi pagine 14 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | Si | vedi pagine 14 |



Limitazioni

| | |
|-----------------------|----|
| Assunzioni limitative | Si |
| Condizioni limitative | No |

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota di 1/2, rilevate dalla Relazione Legale Notarile Ventennale, dott. Roberto Santarpia, in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 24.10.2019, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia, via Marsala, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute all'attuale proprietario, sig. OMISSIS, per la quota di 1/2 a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita, dott. Giuseppe Stivala, Notaio, del 16.04.1986 rep. 143075, regolarmente trascritto a Brescia, in data 09.05.1986 ai n. 10902/7675. Come meglio nella relazione notarile citata.

Gravami:

- 1) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 29.04.2015 ai nn. 13990/2231 di formalità, per euro 500.000,00, di cui euro 1.711.649,89 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21.04.2015 n. 2933/2015 a favore di Banca Valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone, con domicilio ipotecario eletto in Brescia, via XXV Aprile e contro OMISSIS, gravante per la quota di 1/2 sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 2) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 08.05.2015 ai nn. 15023/2443 di formalità, per euro 1.000.000,00, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.04.2015 n. 1331 a favore della società ██████████ con sede in Vicenza, con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, via dell'Edilizia n. 22 e contro OMISSIS, gravante pro quota sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 3) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 27.03.2019 ai nn. 13712/2209 di formalità, per euro 970.000,00, di cui euro 820.511,30 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.03.2019 n. 1512 a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS e OMISSIS gravante pro quota sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 4) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 27.03.2019 ai nn. 13713/2210 di formalità, per euro 1.980.000,00, di cui euro 1.647.870,01 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.03.2019 n. 1509 a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS gravante pro quota sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 5) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 27.03.2019 ai nn. 13715/2212 di formalità, per euro 510.000,00, di cui euro 419.073,10 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.03.2019 n. 1510 a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS gravante pro quota sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 6) **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia** in data 29.05.2019 ai nn. 23927/15050 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 29.05.2019 n. 5415 di rep., a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS e OMISSIS (questo sospeso) gravante pro quota sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.



Indice

| | | |
|------|--|-----|
| 1.# | Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 6# |
| 2.# | Inquadramento degli immobili..... | 7# |
| 3.# | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione..... | 9# |
| 4.# | Audit documentale e Due Diligence..... | 12# |
| 4.1# | Legittimità edilizia – urbanistica..... | 12# |
| 4.2# | Rispondenza catastale..... | 13# |
| 4.3# | Verifica della titolarità..... | 14# |
| 5.# | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente..... | 14# |
| 6.# | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 15# |
| 7.# | Analisi estimativa..... | 15# |
| 8.# | Determinazione del Valore..... | 18# |
| 9.# | Riepilogo dei valori di stima..... | 19# |
| 10.# | Dichiarazione di rispondenza..... | 20# |
| 11.# | Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione..... | 21# |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

26-27.09.2019: comunicazione da parte de Tribunale di Brescia al CTU di sospensione della procedura n. 399/2019 nei soli confronti dell'ulteriore esecutato sig. **OMISSIS** fino alla data del 18.09.2021;

24.10.2019: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali e presso Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, via Marsala (Visure catastali per immobile, Planimetrie catastali, estratto di mappa e Ispezioni ipotecarie); contestualmente veniva inoltrata istanza di rasterizzazione delle planimetrie catastali, in quanto nelle planimetrie in atti gli immobili erano ancora identificati come mapp. 572/d SCHEDA N°1 E SCHEDA N° 2 – Immobili soppressi;

31.10.2019: richiesta a mezzo PEC di accesso atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (BS), per esame delle pratiche edilizie;

13.11.2019: accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (BS), per esame atti e pratiche edilizie presso l'archivio, con estrazione di copie;

29.11.2019: Sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate in comune di Lumezzane (BS), a seguito di accordi con la proprietà, per individuazione immobili, verifica di conformità alle pratiche edilizie e catastali, rilievo dello stato di fatto, documentazione fotografica e verifica dello stato di occupazione degli immobili;

03.12.2019: incontro con geom. dell'Ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (BS), per confronto circa le difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo e nella documentazione edilizia e catastale e definizione della possibile prassi di sanatoria;

11.12.2019: accesso presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali per richiesta e prelievo di copia delle planimetrie catastali rasterizzate.

Quindi venivano così identificati gli immobili staggiti.



2. Inquadramento degli immobili



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Lumezzane
Frazione S. Sebastiano
Località -
Via Rango
Civico n. 56

Zona
Urbana - Semicentrale

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Lumezzane rispetto alla viabilità principale (fonte Google Maps)



Localizzazione Via Rango – Lumezzane (fonte Google Maps)



| | |
|--|--|
| Destinazione urbanistica degli immobili | Residenziale PGT: Zona B1 – Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (PdR tav.2.3.3 – art. 6 NTA) |
| Vincoli o limitazioni | Si: Vincolo paesaggistico 150m dai corsi d'acqua (D.Lgs.42/04, comma 1 lettera c) |
| Tipologia immobiliare | Fabbricato usato indipendente |
| Tipologia edilizia dei fabbricati | Villa unifamiliare |
| Tipologia edilizia unità immobiliari | Appartamento con autorimessa e giardino di pertinenza comune |

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Struttura in elevazione: | <i>Fondazioni, muri interrato, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e muri in laterizio portante</i> |
| Solai: | <i>Laterocemento</i> |
| Copertura: | <i>Tetto a falde e copertura in coppi</i> |
| Murature perimetrali: | <i>Tamponamenti in laterizio con intercapedine</i> |
| Coibentazioni/isolamenti: | <i>Interne alle murature</i> |
| Divisori tra unità: | <i>Murature in laterizio</i> |
| Infissi esterni: | <i>Serramenti in legno con vetrocamera, ante in legno verniciate e inferriate</i> |
| Infissi interni: | <i>Porte in legno</i> |
| Pavimenti e rivestimenti: | <i>Tipologie varie. Gres ceramico e monocottura negli ambienti giorno e accessori, parquet a listelli nelle camere, bagni con rivestimenti ceramici smaltati o in marmo, gres ceramico nell'autorimessa.</i> |
| Impianto di riscaldamento: | <i>Autonomo con caldaia a gas naturale in locale dedicato e termosifoni in acciaio;</i> |
| Impianto sanitario: | <i>Acqua calda; finiture differenziate nei vari bagni presenti</i> |
| Impianto gas: | <i>Presente;</i> |
| Impianto elettrico: | <i>Impianto sotto traccia;</i> |
| Impianto di climatizzazione: | <i>Presente in alcune stanze e in una cantina</i> |
| Altri impianti: | <i>Sauna e idromassaggio nella zona relax dell'interrato</i> |
| Allaccio fognatura: | <i>Allaccio fogna comunale</i> |
| Fonti rinnovabili: | <i>Assenti</i> |
| Finiture esterne: | <i>Intonaco al civile tinteggiato e pietra a vista</i> |
| Finiture interne: | <i>Intonaco al civile e finiture in legno</i> |
| N. totale piani: | <i>Fabbricato: 1 fuori terra (PT) e 1 seminterrato</i> |
| Altro: | <i>Basculanti autorimessa in lamiera elettrificate; cancello carraio elettrico</i> |

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Dimensione | Grande |
| Caratteri domanda e offerta | Lato venditore: Privato |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica ristretta |
| Filtering | Down |
| Fase del mercato immobiliare | ContraZIONE |

Altro: L'andamento del mercato nel periodo analizzato (ottobre 2018-maggio 2019) registra dei valori sostanzialmente stabili sia per la città che per la provincia, nonostante il numero delle transazioni sia in aumento gli operatori rilevano infatti questa anomalia di mercato...



L'aumento delle compravendite è legato all'ampia e variegata offerta di immobili soprattutto per quanto riguarda gli immobili con una maggiore vetustà.

[...]

Le tipologie "ville" al contrario risente di un periodo di flessione e le transazioni avvengono a valori inferiori rispetto alle richieste dei venditori [...]¹.

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2019, Rilevazione: Ottobre 2018-Maggio 2019, anno XXIV, pg.19.*

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO 1 di 1 – APPARTAMENTO IN VILLA CON AUTORIMESSA E GIARDINO ESCLUSIVO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di **Appartamento in villa unifamiliare** di ampie dimensioni, al piano terra e seminterrato, con portici e **grande giardino privato** e di una **autorimessa multipla**. **Esposizione sui quattro lati**.

La villa unifamiliare è costituita da un fabbricato su due livelli, con porticati, costruito a metà degli anni 70, collocata in un grande giardino non pianeggiante, dotato di piante ad alto fusto e ove si trovano accessori di servizio al giardino (serre e barbecue).

Il fabbricato, progettato con buona qualità architettonica, tipica dei villini del periodo, è costruito con buone finiture. Ha strutture in cemento armato, murature in laterizio intonacate e dettagli di piano terra e muri interrato in pietra a vista, tetto a falde, con copertura in coppi e gronde in c.a. rivestite in legno.

L'appartamento è composto da portico di accesso, ingresso, grande soggiorno con accesso ad una loggia porticata, zona pranzo, cucina, studio, disimpegno, bagno di servizio due camere doppie, con bagno comune, camera padronale matrimoniale con spogliatoio e bagno riservato, al piano terra. Dall'ingresso si accede al vano scala che conduce al seminterrato dove un grande corridoio dà accesso a tre grandi locali attrezzati a cucina, cantina e taverna, un sottoscala deposito collegato al locale impianti/caldaia, una zona relax con bagno e sauna. Dal corridoio si accede ad una ampia autorimessa con doppia basculante verso il cortile carraio.

Dal soggiorno si accede al giardino disposto in pendenza, nel quale, oltre ad alberi ad alto fusto si trovano alcuni accessori, legnaia e serra.

Le finiture di tutti i locali sono di buona qualità e finitura e coerenti con la data di ultimazione della villa, salvo qualche aggiornamento per manutenzione.

Identificazione catastale

Comune censuario

Lumezzane (Codice E738)

Tipologia Catasto

Fabbricati

Identificativo Appartamento

Sezione NCT

Foglio 33

Particella 296

Subalterno 1

Confini catastali appartamento

Nord corte comune ev Mapp 296/2 Pint

Sud corte comune

Est corte comune e Mapp 296/2 Pint

Ovest corte comune



Identificativo Autorimessa

- Sezione NCT
- Foglio 33
- Particella 296
- Subalterno 2



Confini catastali autorimessa

- Nord corte comune
- Sud Mapp 296/1 Pint e corte comune
- Est corte comune
- Ovest Mapp 296/1 Pint

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Verificato graficamente con planimetria catastale
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 29.11.2019
- Interno ed esterno

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | | |
|----------------------|-------------|-------------------|----|--------|
| Appartamento PT | mq 249,07 | 100% | mq | 249,07 |
| Locali App Interrato | mq 151,20 | 50% | mq | 75,60 |
| Porticati | mq 38,93 | 35% | mq | 13,62 |
| Autorimessa | mq 125,40 | 50% | mq | 62,70 |
| Giardino | mq 1.133,00 | | | |
| quindi | mq 249,00 | 10% | mq | 24,90 |
| | mq 884,00 | 5% | mq | 44,20 |

Superficie commerciale LOTTO 1 Appartamento e Autorimessa mq 470,09



Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Condizionamento
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Impianto geotermico
- Domotica
- Manutenzione fabbricato
- Manutenzione unità immobiliare
- Classe energetica
- Esposizione prevalente dell'immobile
- Luminosità dell'immobile
- Panoramicità dell'immobile
- Funzionalità dell'immobile
- Finiture dell'immobile

- Altro

Terra (rialzato) - Seminterrato

- Assente

4 + Sauna

- Lavabo
- Wc
- Bidet
- Doccia/Vasca/Vasca idromassaggio
- Vetustà (anni) 20-30

- Presente: Vetustà 30
- Autonomo – caldaia

Alimentazione:

- Metano

Elementi radianti:

- Termosifoni in acciaio

- Presente: Vetustà 20
- Assente
- Presente: Vetustà 30
- Presente: Vetustà 20-30

- Presente
- Assente
- Assente
- Assente
- Medio
- Medio
- Non desumibile
- Massimo (4 lati)
- Medio
- Medio
- Massimo
- Medio (perché datate, ma di buona qualità)

- Nel seminterrato è presente una zona relax composta da un bagno, una zona con sauna e vasca idromassaggio



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza Edilizia n. 545/11 prot. 2379/75 del 18.02.1975

Licenza Edilizia n. 31/12 prot. 13133/75 del 22.01.1976

Collaudo Statico pos. 16090 Genio Civile del 12.12.1975

Certificato Abitabilità del 04.04.1977

Data verifica urbanistica 13.11.2019

Situazione urbanistica

Come da verifica del sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane (BS).

Strumento urbanistico: PGT Vigente – delibera di approvazione C.C. n. 22 del 09/04/2014 e successive varianti

Vincoli o limitazioni:

Vincolo paesaggistico 150m dai corsi d'acqua (D.Lgs.42/04, c. 1 lett. c)

Convenzione Urbanistica

No

Cessione diritti edificatori

No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli Urbanistici

No

Vincoli Ambientali

No

Vincoli Paesaggistici

Si: Vincolo paesaggistico 150m dai corsi d'acqua (D.Lgs.42/04, c. 1 lett. c)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Alessio Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITA' edilizia urbanistica della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: sono state rilevate alcune difformità e modifiche di lieve entità nella distribuzione interna dei locali e delle porte sia al piano terra che al seminterrato; inoltre è stato rilevato che il deposito seminterrato, collocato sotto il portico di accesso all'autorimessa e una porzione del portico fuori dal soggiorno sono lievemente ampliati.



Sono modifiche che non costituiscono aumento volumetrico e quindi non comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma comportano la corresponsione del contributo per il Costo di Costruzione sulla base della classe dell'edificio di cui al DM 10.04.1977

Le difformità sono sanabili ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in € 2.834,10 a cui si devono aggiungere i costi del tecnico professionista quantificabili in circa € 2.000,00.

Note

Si evidenzia che nel certificato di abitabilità sono già indicati nel seminterrato la presenza della sauna e del bagno della zona relax, come si riscontrabili (indicativamente) nelle schede catastali e quindi questi sono stati realizzati in fase di costruzione della villa, ma tale situazione non si riscontra nell'aggiornamento dei disegni che sarebbe opportuno modificare.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

LOTTO 1 – Appartamento e autorimessa

Appartamento:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Lumezzane (Codice: E738) piano T-S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-----------|----------------|------------|
| 33 | 296 | 1 | | A/7 | 4 | 12.5 vani | | 1.710,76 € |

Autorimessa:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Castelvotati (Codice: E738) piano S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|--------|----------------|----------|
| 33 | 296 | 2 | | C/6 | 3 | 115 mq | | 219,75 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

| | |
|---------------------------------|---|
| Documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio |
| Elenco documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Visure storiche/attuali Catasto Fabbricati <input type="checkbox"/> Planimetrie catastali <input type="checkbox"/> Estratto Mappa <input type="checkbox"/> Ispezioni Ipotecarie |
| Data verifica catastale | 24.10.2019 |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Alessio Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliari per le seguenti motivazioni:
le planimetrie catastali presentano lievi difformità nella distribuzione interna rispetto a quanto rilevato nello stato di fatto.

I costi per la modifica delle due schede catastali sono quantificabili in € 900,00 competenze comprese.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

| | | |
|-------------------------|---|--------------------------------------|
| - Tipo di atto | : | Atto di compravendita |
| - Notaio | : | Giuseppe Stivala |
| - Data Atto | : | 16.04.1986 |
| - Repertorio | : | 143075 |
| - Raccolta | : | - |
| - Estremi Registrazione | : | - |
| - Estremi Trascrizione | : | ai nn. 10902/7675 in data 09.05.1986 |

Quota di proprietà

Parziale (1/2)

OMISSIS

comproprietari:

OMISSIS - Proprietà per 1/2

(Si evidenzia che il Sig. **OMISSIS** risulta Divorziato dalla moglie come da certificato di Matrimonio in atti)

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 5.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano nel possesso dell'esecutato.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico:

Gravami:

- 1) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 29.04.2015 ai nn. 13990/2231 di formalità, per euro 500.000,00, di cui euro 1.711.649,89 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21.04.2015 n. 2933/2015 a favore di Banca Valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone, con domicilio ipotecario eletto in Brescia, via XXV Aprile e contro **OMISSIS**, gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 2) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 08.05.2015 ai nn. 15023/2443 di formalità, per euro 1.000.000,00, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.04.2015 n. 1331 a



favore della società Ferro Berica s.r.l. con sede in Vicenza, con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, via dell'Edilizia n. 22 e contro OMISSIS, gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;

- 3) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 27.03.2019 ai nn. 13712/2209 di formalità, per euro 970.000,00, di cui euro 820.511,30 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.03.2019 n. 1512 a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS e OMISSIS (questo sospeso) gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 4) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 27.03.2019 ai nn. 13713/2210 di formalità, per euro 1.980.000,00, di cui euro 1.647.870,01 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.03.2019 n. 1509 a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 5) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia** in data 27.03.2019 ai nn. 13715/2212 di formalità, per euro 510.000,00, di cui euro 419.073,10 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25.03.2019 n. 1510 a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- 6) **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia** in data 29.05.2019 ai nn. 23927/15050 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 29.05.2019 n. 5415 di rep., a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Brescia e contro OMISSIS e OMISSIS (questo sospeso) gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;

Vincoli storico-artistici

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico.

Vincoli Urbanistici e Formalità

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere urbanistico mentre risulta sottoposto a vincolo paesaggistico fascia 150 m dai corsi d'acqua (D.Lgs.42/04, comma 1 lettera c).

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

Nulla

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 forzata implicita alla procedura esecutiva.



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.”

Assunzioni limitative

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

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, trattandosi di una villa di medio-grande dimensione non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e anche immaginando una possibile demolizione della villa per la costruzione di altro immobile non essendo previste destinazioni diverse dal residenziale e valutata la volumetria realizzabile non si ritiene economicamente conveniente tale trasformazione.

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:

- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, 2019 anno XXIV – Rilevazione Ottobre 2018-Maggio 2019.

- Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2019 – Semestre 1

- Indagini presso operatori di settore.

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 2019*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione *Ottobre 2018-Maggio 2019*.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; 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.

Infatti il *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:

1. *ubicazione e caratteristiche*
2. *descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

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

Listino n. 2019 anno XXIV – Ottobre 2018-Maggio 2019

Comune: Lumezzane – S. Sebastiano

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "agibile 1" (vetustà 30-40 anni) valore al mq da min € 730,00 a max € 1.010,00

Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

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 2019 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: LUMEZZANE

Fascia/zona: Centrale/S.SEVERIANO/S.APOLLONIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.000,00 a max € 1.450,00.

8. Determinazione del Valore

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'immobile e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione, delle condizioni al contorno, dei servizi individuati e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenza posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'incidenza delle parti comuni:

APPARTAMENTO IN VILLA CON AUTORIMESSA - LUMEZZANE

- **valore unitario di mercato quantificato in €/mq 1.050,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a mq 470,09
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

mq 470,09 x €/mq 1.050,00 = € 493.594,50 arrotondato **493.000,00** (quattrocentonovantatremila/00)

€ 493.000,00 Più probabile Valore di libero Mercato
(quattrocentonovantatremila/00)

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato la situazione del mercato e le necessarie spese di sanatoria, quantificabili in € 5.734,10 circa, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

(€ 493.000,00 x 0.80) € = € 394.400,00 - 5.734,10 = € 388.665,90 (trecentottantottoseicentosessantacinque/90)

arrotondato

€ 389.000,00 Più probabile Valore di mercato in condizioni
(trecentottantanovemila/00) di vendita forzata (valore base d'asta)

9. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1 – Appartamento in villa e autorimessa - LUMEZZANE**

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Appartamento:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Lumezzane (Codice: E738) piano T-S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------------|----------------|------------|
| 33 | 296 | 1 | | A/7 | 4 | 12.5 vani | 1.710,76 € |

Autorimessa:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Castelcovati (Codice: E738) piano S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------------|----------------|----------|
| 33 | 296 | 2 | | C/6 | 3 | 115 mq | 219,75 € |

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 493.000,00 diconsi Euro quattrocentonovantatremila/00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 389.000,00 diconsi Euro trecentottantanovemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

Pertanto in riferimento alla quota 1/2 pignorata:

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 194.500,00 diconsi Euro centonovantaquattromilacinquecento/00.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALESSIO ROSSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1690

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 21 gennaio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

LOTTO 1 – APPARTAMENTO IN VILLA E AUTORIMESSA IN LUMEZZANE

| | | |
|------------|---|--|
| Allegato A | - | Visure storiche catasto fabbricati dell'Agenzia Entrate Brescia - Territorio |
| Allegato B | - | Copia Estratto Mappa |
| Allegato C | - | Copia Planimetrie Catastali |
| Allegato D | - | Ispezioni ipotecarie |
| Allegato E | - | Copia Pratiche Edilizie con estratti significativi disegni |
| Allegato F | - | Copia Collaudo Statico |
| Allegato G | - | certificato di Abitabilità |
| Allegato H | - | Documentazione Fotografica |
| Allegato I | - | Diffornità rilevate dal CTU |
| Allegato L | - | Prospetto calcolo costo costruzione sanatoria |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

