

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 149/2024

Giudice On.: **Dott. Gianluigi Canali**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

SIG.RA GIUSEPPINA FREDDI

In qualità di CREDITRICE

Residente in MANERBIO (BS)

Via G. VERDI, 122

C.F. FRDGPP61R51E884A

Rappresentato dall' Avvocato:

AVV. MICHELE MINERVINI

Con studio in P.zza Garibaldi n. 4

Comune di Quinzano d'Oglio (Bs)

Fax: 030 9336136

C.F.: MNRMHL70C19E625B

Pec: michele.minervini@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

In qualità di PROPRIETARIO (1/1)

Residente in MANERBIO (BS)

Via G. VERDI, 9/B

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato:

AVV. FILIPPO PANCERA

Con studio in Via Galliano n. 2

Comune di Manerbio (Bs)

Fax: 030 9384448

C.F.: PCNFPP77H03E884C

Pec: filippo.pancera@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

ARCH. BRUNO GORLANI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



Con studio in Via Benacense, 11/A Brescia
C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z
Tel: +39 030 7776184
Mail: info@archgorlani.com
Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852

Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto : 04/07/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 17/07/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 11/10/2024



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)
Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa
Ubicazione: COMUNE DI VEROLANUOVA (BS)
Identificativi catastali: COMUNE DI VEROLANUOVA (BS), CATASTO FABBRICATI, Fg.26, Mapp. 291, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 24, cat. A/2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. 54 m², rendita € 185,92 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), Via Ramiro Rampinelli n. 18, piano T;
- Sez. NCT, Sub. 62, cat. C/6, classe 3, cons. 26 m², sup. cat. 30 m², rendita € 48,34 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), Via Ramiro Rampinelli n. 18, piano S1.

COMUNE DI VEROLANUOVA (BS), CATASTO FABBRICATI, Fg.26, Mapp. 285: Cat. Sem. Irrig., classe I, sup. 533 R.D. €5,51, R.A. €5,78.

COMUNE DI VEROLANUOVA (BS), CATASTO FABBRICATI, Fg.26, Mapp. 288: Cat. Sem. Irrig., classe 1, sup. 527, R.D. €5,44, R.A. €5,72.

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Non risulta possibile la vendita dell'autorimessa separata dall'immobile.

Valore di mercato: €67.000,00 (€sessantasettemila/00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: €52.000,00 (€cinquantaduemila/00)

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di leggero recupero economico nell'ambito del settore immobiliare.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si Dall'esecutato

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si



LIMITAZIONI

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base al certificato ipotecario del sottoscritto CTU sono stati reperiti i relativi dati:

GRAVAMI

- **Iscrizione n. 58.003/9.263 del 27/12/2023** da ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Camardella Giancarlo del 21/12/2023 Numero di repertorio 38.030/20.455 fino alla concorrenza di €87.500,00;
A favore: Banca Valsabbina-Società Cooperativa per azione con sede a Vestone C.F. 002/83510170;
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- **Iscrizione n. 6.124/915 del 13/02/2024** di ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo in Tribunale di Brescia (BS) del 19/01/2024 Numero di repertorio 452 fino alla concorrenza di €30.000,00;
A favore: Freddi Giuseppina nata a Manerbio (BS) il 11/10/1961 codice fiscale FRDGPP61R51E884A;
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- **Convenzione Urbanistica n.150.117/12.995** nascente da attuazione del Piano di recupero stipulato con il Comune di Verolanuova in Notaio Mondello Manuela del 29/04/2004 registrato a Verolanuova in data 07/05/2004 con n. 678 e trascritto a Brescia in data 17/05/2004 con n. 25.017/14.963.
Come definito dal Comune di Verolanuova nel documento emesso in data 27/09/2024 con prot. n. 14364 a firma del tecnico Arch. Alberto Lanzi, la Convenzione si intende perfezionata con l'atto di cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione del 23/11/2007 con n. 31 e trascritto a Brescia (BS) in data 06/12/2007 con n. 67.652/38.297,
- **Trascrizione n. 16.530/11.574 del 16/04/2024** di atto esecutivo nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 28/03/2024 numero di repertorio 2.827 – TRIBUNALE DI BRESCIA,
A favore: Freddi Giuseppina nata a Manerbio (BS) il 11/10/1961 codice fiscale FRDGPP61R51E884A,
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- Nel pignoramento sono stati compresi solo gli immobili identificati al fg. 26 mapp. 291 sub. n. 24 e 62 (abitazione ed autorimessa), ma l'esecutato è proprietario anche della quota parte della strada privata in uso dai frontalieri (del complesso immobiliare) identificata con i mappali 285 e 288.

Pertanto, si riterrebbe corretto estendere il pignoramento anche agli altri mappali perché sarebbero da considerarsi allo stremo delle parti comuni del condominio.

Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi Pagina 20



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTANO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	06
2. Inquadramento dell'immobile (Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	07
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (Punto B Identificazione e descrizione dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	10
4. Audit documentale e Due Diligence.....	14
5. Legittimità edilizia – urbanistica (Punto E Regolarità Edilizi ed Urbanistica, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	14
6. Rispondenza catastale (Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	16
7. Verifica della titolarità (Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	18
8. Stato del possesso del bene alla data della valutazione (Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	19
9. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (Punto D Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	20
10. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (Punto D-1-2-3 Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	20
11. Formazione dei lotti (Punto F Formazione dei lotti, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stim.).....	21
12. Analisi estimativa (Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	21
13. Riepilogo dei valori di stima.....	24
14. Dichiarazione di rispondenza.....	25
15. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	26



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

- In data 04 07 2024 il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani
- In data 04 07 2024 il Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani
- In data 16 07 2024 - 17 07 2024 - 18 07 2024 il CTU effettuava indagini catastali tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate
- In data 18 07 2024 il CTU contattava il Comune di Verolanuova per richiedere l'Accesso agli Atti
- In data 18 07 2024 il CTU contattava l'amministratore di Condominio per ricevere copia dell'atto di compravendita
- In data 18 07 2024 il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento
- In data 24 07 2024 il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione
- In data 20 08 2024 il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione
- In data 11 09 2024 il CTU effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Verolanuova per reperire copia delle concessioni autorizzative
- In data 18 09 2024 il CTU eseguiva le indagini commerciali al fine di desumerne un importo €mq nella zona di riferimento
- In data 20 09 2024 il CTU contattava l'Amministratore Condominiale, Ing. Fabio Bresciani, per ricevere informazioni in merito alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio
- In data 20 09 2024 il CTU contattava l'ufficio Anagrafe del Comune di Verolanuova per ricevere copia del Certificato di residenza e dello stato di famiglia dell'esecutato
- In data 21 09 2024 il CTU riceveva copia del certificato di residenza e dello stato di famiglia dell'esecutato dall'ufficio servizi demografici del Comune di Verolanuova
- In data 29 09 2024 il CTU riceveva risposta dall'Amministratore Condominiale
- In data 11 10 2024 il CTU trasmetteva telematicamente copia della perizia al tribunale di Brescia completando l'incarico ricevuto.



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Verolanuova
- Via/Piazza : Ramiro Rampinelli
- Civico n. : 18 (appartamento)

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica

VIA RAMIRO RAMPINELLI - COMUNE DI VEROLANUOVA



Fonte GoogleMaps

- Destinazione urbanistica dell'immobile
- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia immobiliare

Terreno

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Indicare se l'immobile è

indipendente in complesso

in condominio

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft)

villa

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

cantina

altro

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Divisori tra unità

: mattoni

Infissi esterni

: legno con doppi vetri e ante in legno

Infissi interni

: legno

Pavimenti e rivestimenti

: piastrelle ceramica

Impianto riscaldamento

: caldaia indipendente con radiatori

Impianto sanitario

: usato

Impianto gas

: usato

Impianto elettrico

: usato

Impianto climatizzazione

: presente (nel disimpegno)

Fonti rinnovabili

: assenti

Finiture esterne

: medie



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. totale piani : 1

Altro :

Dimensione

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Fase del mercato immobiliare

Leggero recupero

Espansione

Contrazione

Recessione



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'unità in esame è situata in **via Ramiro Rampinelli, 18** (relativa all'appartamento) e **via Ramiro Rampinelli Snc** (ingresso carraio comune), all'interno del Comune di Verolanuova. La proprietà si trova in un condominio caratterizzato da unità affiancate che si sviluppano su **due piani fuori terra**, con l'aggiunta di un **piano interrato** dedicato principalmente alle autorimesse.

La specifica unità oggetto della valutazione si trova al **piano terra** e include, oltre alla parte abitativa, una **autorimessa al piano interrato**. Il condominio presenta un accesso pedonale, comune ad altre unità abitative, attraverso un **cancellino su via Ramiro Rampinelli**. Questo conduce a un cortile condiviso al piano terra, da cui si raggiungono due vani scala comuni; uno di questi serve direttamente l'appartamento in questione. Le **scale comuni** consentono anche l'accesso al piano interrato, dove è situata l'autorimessa, la quale è accessibile sia internamente tramite le scale che esternamente attraverso un **corsello carraio comune**, protetto da un cancello elettrico.

Per quanto riguarda la composizione interna, al piano terra l'unità abitativa è organizzata in modo funzionale, con una **zona giorno** che integra il soggiorno e la cucina in un unico ambiente, un **disimpegno**, una **camera da letto**, e un **bagno con doccia**. La camera da letto dispone di un accesso diretto a un **cortile esclusivo** esposto a nord, offrendo uno spazio privato all'aperto. D'altro canto, la zona giorno è ben illuminata da **tre finestre** di medie dimensioni che si affacciano a sud, garantendo una buona esposizione alla luce solare.

I **serramenti** dell'unità sono in legno con **doppi vetri**, assicurando un discreto isolamento termico e acustico; tuttavia, solo una delle finestre è ulteriormente protetta da **ante esterne** in legno. Il **portoncino d'ingresso** è di tipo blindato, a garanzia di una maggiore sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è **autonomo** e alimentato da una **caldaia esterna**, con la regolazione interna gestita tramite un termostato situato nel soggiorno. Per il raffrescamento, è presente uno **split** collocato nel disimpegno, utile per rinfrescare l'aria durante i mesi più caldi.

Dal punto di vista dell'impiantistica, l'**impianto elettrico** si trova in buone condizioni di manutenzione. Anche la pavimentazione interna, realizzata in **piastrelle**, risulta in stato accettabile. Tuttavia, l'**autorimessa** al piano interrato, protetta da una **basculante metallica a mano**, risulta priva di finiture interne, con una **piccola finestra in alluminio** dotata di vetro singolo.

Nel complesso, l'unità abitativa si presenta in **discreto stato manutentivo**. Durante il sopralluogo è stata riscontrata **umidità di risalita** (parete condominiale esternamente) alla base della muratura esterna del soggiorno.

La proprietà comprende, oltre all'unità abitativa e all'autorimessa, la porzione di due lotti di terreno classificati come strada privata. Essendo parte integrante del condominio, questi lotti andrebbero ceduti ai nuovi proprietari unitamente all'immobile principale. È parere dello scrivente che il pignoramento andrebbe esteso anche alle quote proporzionali in capo all'esecutato per i due lotti di terreno, in quanto parti integranti della proprietà.

Identificazione catastale

Comune Censuario: Verolanuova (BS)

- Tipologia Catasto
 Identificativo
 (1.appartamento)

- Terreni
 Fabbricati
 Foglio: 26
 Particella: 291
 Subalterno: 24

Confini

Come da elaborato planimetrico
 Piano Terra: a nord affaccio su proprietà terzi (sub. 17), a ovest con vano scala comune e su proprietà terzi (sub. 25), a sud con corte comune (sub. 83) e ad est proprietà terzi (sub. 23).

- Identificativo
 (2.autorimessa)

- Foglio: 26
 Particella: 291
 Subalterno: 62

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico
 a nord terrapieno, a ovest su proprietà terzi (sub. 61), a sud affaccio corsello comune (sub. 80), a est su proprietà terzi (sub. 63).

Consistenza

- Rilievo

- Interno ed esterno
 Solo esterno
 Solo interno

- Diretto in loco

- Collaboratore

- Data del sopralluogo:

18/07/2024

- Desunto graficamente da:

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Appartamento	48,00	1,00	48,00
Giardino/Corte	30,00	0,10	3,00
Autorimessa	27,00	0,50	13,50
TOTALE in mq			64,50



GORLANI
 STUDIO DI ARCHITETTURA
 PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne medie.
L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano appartamento al piano terra e con autorimessa al piano interrato
- Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)
- N. servizi
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Vasca
 - Vetustità dei bagni (circa 20 anni)

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente:

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

- Presente
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale

- Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente

Vetustà (anni) _____



Elettrico

Idraulico

Manutenzione fabbricato



Manutenzione unità immobiliare

Classe energetica



Esposizione prevalente dell'immobile



Luminosità dell'immobile

Assente

Presente

Assente

Presente

Assente

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E EPh: 225,26 kWh/m²a

F

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo



Vetustà (anni) circa 20



Vetustà (anni) circa 20





Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

D.I.A. in data 16/04/2004 con il n. 60 P.E. prot. 5.246 e D.I.A. in data 30/04/2004 con il n. 64 P.E. prot. 5.855, P.D.C. rilasciato dal Comune di Verolanuova (BS) in data 08/06/2004 prot. 6.612 con successiva D.I.A. in variante del 14/12/2005 prot. n. 17.020.

Richiesta di agibilità in data 29/09/2005 con prot. n. 13.021 come da comunicazione del Comune di Verolanuova rilasciata in data 16/12/2005 con prot. n. 17.077.

Indicare la documentazione visionata: Permesso di Costruire, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Verolanuova, Agenzia del Territorio

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 11/09/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Convenzione Urbanistica

No

Si: come in data 29/04/2004

La convenzione urbanistica come da comunicazione del Comune del tecnico comunale pare essere perfezionata.

Vincoli urbanistici

No

Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla P.D.C. in data 08/06/2004 prot. 6.612 e successiva D.I.A. in variante del 14/12/20085 prot. 17.020:

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.

- Nel piano terra, l'intera unità allo stato reale dei fatti come da rilievo presenta un'altezza di 2,79 m maggiore rispetto a quanto autorizzato dalle P.E. a 2,70 m, eccedendo dalla tolleranza ammissibile.
- Le pareti risultano in posizione leggermente differente da quella autorizzate;
- Nel piano interrato, l'autorimessa allo stato reale presenta una doppia altezza pari a 2.60m la parte alta e 2.30m quella bassa, differendo da quanto concesso dalle P.E. a altezza unica pari a 2.60m.
- Il giardinetto esclusivo è stato pavimentato, al fine di rispettare gli standard urbanistici, dovrà essere rimossa la pavimentazione e resa l'area permeabile.

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

No, perché

Si, I costi per il ripristino dei vizi e la pratica per la regolarizzazione delle difformità e le opere sono quantificati in: €1.500,00.





4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Particella 291 Subalterno 24

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 54 m², Rendita €185,92

Via Ramiro Rampinelli n.18, piano T;

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Particella 291 Subalterno 62

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26 m², Superficie catastale 30 m², Rendita €48,34

Via Ramiro Rampinelli n. 18, piano S1.

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Particella 285

SEM IRRIG. Classe 1, Consistenza 533, R.D. €5,51, R.A. €5,78;

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Particella 288

SEM. IRRIG. Classe 1, Consistenza 527, R.D. €5,44, R.A. €5,72.

Documentazione visionata

Direttamente presso

Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di
Brescia _ Territorio

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa) 17/07/2024



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Web: www.archgorlani.com



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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 allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Nella visura storica, l'indirizzo dell'immobile è riportato in modo errato come Cascina S. Rosa, Piano T, mentre l'indirizzo corretto è via Ramiro Rampinelli n. 18, Piano T;
- Le pareti risultano in posizione leggermente differente da quella autorizzate;
- Al piano interrato, la finestra dell'autorimessa è stata indicata sulla parete in una posizione opposta rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia e alla sua reale collocazione. Parrebbe pertanto, che la scheda catastale agli atti, sia stata "rasterizzata" erroneamente inserendo la scheda del box accanto.
- Nel piano interrato, l'autorimessa presenta una doppia altezza pari a 2.60m la parte alta e 2.30m quella bassa, differendo dalla planimetria catastale presentata con unica altezza pari a 2.60m.
- Il giardinetto esclusivo è stato pavimentato, al fine di rispettare gli standard urbanistici, dovrà essere rimossa la pavimentazione e resa l'area permeabile.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
 Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: €600,00

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Web: www.archgorlani.com



4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ



- Tipo di atto : Atto di compravendita; l'esecutato acquistava l'immobile dal Sig. Pegoiani Silvia
- Notaio : Dott. Giancarlo Camardella
- Data atto : 21/12/2023
- Repertorio : N° 38.029
- Raccolta : N° 20.454
- Estremi Registrazione : Verolanuova in data 22/12/2023 n. 62.664 serie 1T
- Estremi Trascrizione : Brescia in data 27/12/2023 n. 58.002/40.326



- Quota di proprietà Intera [1/1] Piena proprietà
- Usufrutto Parte:
 - No
 - Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
- Si se Si indicare il nominativo



Come emerge dal certificato ventennale catastale (allegato alla presente) si può evincere che anteriormente il bene era:



- La sig.ra Pegoiani Silvia ha acquistato il bene in forza di atto del Not. Tufano Gianni in Brescia in data 11/07/2006 nn. 131.887 dalla società Valle S.r.l.
- La Soc. Valle S.r.l. ha acquistato il bene in forza di atto del Not. Tufano Gianni in Brescia in data 11/07/2006 nn. 131.886 dalla società Costruzioni Puma S.r.l.
- La Soc. Costruzioni Puma S.r.l. ha acquistato i terreni per poi edificarne sopra in forza di atto del Not. Tufano Gianni in Brescia in data 29/04/2004 nn. 150.119 dal Sig. Tosoni Marco.



Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù
 - da titolo: come da atto di compravendita in data 21/12/2023 rep. 38.029 racc. 20.454 del Dott. Giancarlo Camardella in Manerbio: “servitù di passaggio pedonale e carraio nonché di posa di servizi tecnologici trascritta a Brescia il 15/12/2005 con i nn. 75.491/46.153.”



- Vincoli No
- Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati Si se Si quali
- No
- Si se Si quali

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Web: www.archgorlani.com



data di ispezione.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base al certificato ipotecario del sottoscritto CTU sono stati reperiti i relativi dati:

GRAVAMI

- **Iscrizione n. 58.003/9.263 del 27/12/2023** da ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Camardella Giancarlo del 21/12/2023 Numero di repertorio 38.030/20.455 fino alla concorrenza di €87.500,00;
A favore: Banca Valsabbina-Società Cooperativa per azione con sede a Vestone C.F. 002/83510170;
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- **Iscrizione n. 6.124/915 del 13/02/2024** di ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo in Tribunale di Brescia (BS) del 19/01/2024 Numero di repertorio 452 fino alla concorrenza di €30.000,00;
A favore: Freddi Giuseppina nata a Manerbio (BS) il 11/10/1961 codice fiscale FRDGPP61R51E884A;
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- **Convenzione Urbanistica n.150.117/12.995** nascente da attuazione del Piano di recupero stipulato con il Comune di Verolanuova in Notaio Mondello Manuela del 29/04/2004 registrato a Verolanuova in data 07/05/2004 con n. 678 e trascritto a Brescia in data 17/05/2004 con n. 25.017/14.963.
Come definito dal Comune di Verolanuova nel documento emesso in data 27/09/2024 con prot. n. 14364 a firma del tecnico Arch. Alberto Lanzi, la Convenzione si intende perfezionata con l'atto di cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione del 23/11/2007 con n. 31 e trascritto a Brescia (BS) in data 06/12/2007 con n. 67.652/38.297,
- **Trascrizione n. 16.530/11.574 del 16/04/2024** di atto esecutivo nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 28/03/2024 numero di repertorio 2.827 – TRIBUNALE DI BRESCIA,
A favore: Freddi Giuseppina nata a Manerbio (BS) il 11/10/1961 codice fiscale FRDGPP61R51E884A,
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- Nel pignoramento sono stati compresi solo gli immobili identificati al fg. 26 mapp. 291 sub. n. 24 e 62 (abitazione ed autorimessa), ma l'esecutato è proprietario anche della quota parte della strada privata in uso dai frontalieri (del complesso immobiliare) identificata con i mappali 285 e 288.

Pertanto, si riterrebbe corretto estendere il pignoramento anche agli altri mappali perché sarebbero da considerarsi allo stremo delle parti comuni del condominio.

4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Libero

Occupato

DAL ESECUTATO

Tipo di contratto:

€anno:





- Rata €/mese:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:



Data verificata presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): 20/08/2024

Come da comunicazione inviata tramite posta elettronica certificata del 20/08/2024 a firma del Capo Team Atti Sig. Leonardo Raso “si comunica che per gli immobili in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore esecutato”.



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

Dall'atto di compravendita in data 21/12/2023 rep. 38.029 racc. 20.454 del Dott. Giancarlo Camardella in Manerbio si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità di interesse è soggetto a regime di condominio.

Inoltre vi è l'esistenza di pendenze riguardo alle spese condominiali intestate all'immobile oggetto di pignoramento, pertanto saranno a carico dell'acquirente le seguenti somme che, come dichiarato dall'Amm. Condominiale in data 29/09/2024, ad oggi ammontano:

- per la gestione 2024 per le due unità immobiliari (sub.24 e 62) l'importo complessivo risulta pari ad €124,09 (centoventiquattro/09), ad oggi nessun versamento [scadenza rate di pari importo: 15/07/2024 - 15/09/2024 - 15/11/2024 - 15/01/2025].

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

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base al certificato ipotecario del sottoscritto CTU sono stati reperiti i relativi dati:

GRAVAMI

- **Iscrizione n. 58.003/9.263 del 27/12/2023** da ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Camardella Giancarlo del 21/12/2023 Numero di repertorio 38.030/20.455 fino alla concorrenza di €87.500,00;
A favore: Banca Valsabbina-Società Cooperativa per azione con sede a Vestone C.F. 002/83510170;
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- **Iscrizione n. 6.124/915 del 13/02/2024** di ipoteca giudiziaria nascente da decreto ingiuntivo in Tribunale di Brescia (BS) del 19/01/2024 Numero di repertorio 452 fino alla concorrenza di €30.000,00;
A favore: Freddi Giuseppina nata a Manerbio (BS) il 11/10/1961 codice fiscale FRDGPP61R51E884A;
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- **Convenzione Urbanistica n.150.117/12.995** nascente da attuazione del Piano di recupero stipulato con il Comune di Verolanuova in Notaio Mondello Manuela del 29/04/2004 registrato a Verolanuova in data 07/05/2004 con n. 678 e trascritto a Brescia in data 17/05/2004 con n. 25.017/14.963.



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Web: www.archgorlani.com



Come definito dal Comune di Verolanuova nel documento emesso in data 27/09/2024 con prot. n. 14364 a firma del tecnico Arch. Alberto Lanzi, la Convenzione si intende perfezionata con l'atto di cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione del 23/11/2007 con n. 31 e trascritto a Brescia (BS) in data 06/12/2007 con n. 67.652/38.297,

- **Trascrizione n. 16.530/11.574 del 16/04/2024** di atto esecutivo nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 28/03/2024 numero di repertorio 2.827 – TRIBUNALE DI BRESCIA,
A favore: Freddi Giuseppina nata a Manerbio (BS) il 11/10/1961 codice fiscale FRDGPP61R51E884A,
Contro: OMISSIS nato a Manerbio (BS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS;
- Nel pignoramento sono stati compresi solo gli immobili identificati al fg. 26 mapp. 291 sub. n. 24 e 62 (abitazione ed autorimessa), ma l'esecutato è proprietario anche della quota parte della strada privata in uso dai frontalieri (del complesso immobiliare) identificata con i mappali 285 e 288.

Pertanto, si riterrebbe corretto estendere il pignoramento anche agli altri mappali perché sarebbero da considerarsi allo stremo delle parti comuni del condominio.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Beni divisibili

Sì. Se si Indicare N° di lotti:

No, pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VEROLANUOVA

Lotto N°1

Foglio: 26

Particella: 291

Subalterno: 24 – 62.

E Mappale 288 e mappale 285

8. 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,

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Web: www.archgorlani.com



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) 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Web: www.archgorlani.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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. _____ 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 _____

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 26 Mappale 291 Subalterno 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Verolanuova
Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 54 m², Rendita €185,92

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 26 Mappale 291 Subalterno 62 del Catasto Fabbricati del Comune di Verolanuova
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26 m2, Superficie catastale 30 m2, Rendita €48,34

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 26 Mappale 285 del Catasto Terreni del Comune di Verolanuova
Cat. SEM. IRRIG., Classe 1, Consistenza 533, R.D. €5,51, R.A. €5,78.

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 26 Mappale 288 del Catasto Terreni del Comune di Verolanuova
Cat. SEM. IRRIG., Classe 1, Consistenza 527, R.D. €5,44, R.A. €5,72.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €67.000,00
diconsi Euro sessantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in €52.000,00
diconsi Euro cinquantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 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

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 11/10/2024



11. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata (allegato 1)
2. Elaborati fotografici
3. Planimetrie Catastali
4. Visure Storiche
5. Elaborato Planimetrico
6. Estratto Mappa
7. Estratti Urbanistici
8. Atto di Provenienza
9. Copia titoli Abilitativi
10. Agenzia delle Entrate
11. Attestato di Prestazione Energetica
12. Certificato Ipotecario
13. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
14. Certificato atto di Matrimonio
15. Dichiarazione dell' Amministratore Condominiale in data 29/09/2024.

