

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. 295/2024

Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

FIRE S.P.A.

Sede: Messina (ME)
Via Bonsignore n°1
C.F. e P.Iva 01787570835

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloï

EFFE Legal Società tra Avvocati a.r.l.
con sede in Milano, Via Dell'Unione, 3
Tel. 090.943599
PEC: avvalessandrobarbaro@puntopec.it e avv.andrea.aloi@pec.it

Esecutato:

OMISSIS

Residente a OMISSIS
Via OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Custode nominato:

Dott. Diego Savani

PEC: diego.savani@odcecbrescia.it

Esperto incaricato:

Arch. Eliana Terzoni

C.F. TRZLNE77L70B157S - P.IVA 02484770983
Sede Legale: Via Mantova n°24, 25123 Brescia (BS)
PEC: studioterzoni@pec.it e-mail: eliana@terzoni.it
Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti PPC di Brescia nr. 2237
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.1060



Timbro e firma _____

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

Date

Nomina dell'esperto: 25/09/2024

Nomina del Custode giudiziario: 25/09/2024

Giuramento del CTU: 09/10/2024

Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 28/10/2024

Richiesta proroga: 19/12/2024 - Autorizzazione proroga: 08/01/2025

Richiesta II proroga: 12/01/2025 – Autorizzazione II proroga: 19/02/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/03/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 29/01/2025 rinviata al 28/05/2025

Il sottoscritto Arch. Eliana Terzoni, con studio in Brescia (BS), Via Mantova 24, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n°2237, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

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. Ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e 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 del bene sia una persona giuridica.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva 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 alleggi 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' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

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

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

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 fa detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e 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 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 sexies.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 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 comune 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.

Elia Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

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'1.9.1967, (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 i 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, 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 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 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 45 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 sussistono 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 accertate 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, segnalandone immediatamente al GE 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, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
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 richieste per gli immobili urbani.
Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e 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 formalizzazione 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.;

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

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. e 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 costi

- 5) 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.ro 1, relative a:
 - diritti reali e personali di terzi (usufrutto 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.
- 6) 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, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 7) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla 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 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

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, 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. cpc:

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

Indice

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	7
2. Identificazione dei lotti: descrizione e giudizio sulla commerciabilità	8
3. Inquadramento dell’immobile.....	11
4. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	17
4.1 Descrizione sintetica dell’immobile staggito	17
4.2 Calcolo superfici di proprietà.....	18
4.3 Caratteristiche qualitative	18
5. Audit documentale e Due Diligence	20
5.1 Legittimità edilizia – urbanistica	20
5.2 Intubazione dell’alveo del tratto della Roggia Villachiera	22
5.3 Dichiarazione di rispondenza urbanistica	24
5.4 Identificazione catastale.....	26
5.5 Rispondenza catastale	27
5.6 Dichiarazione di rispondenza catastale	27
5.7 Verifica della titolarità	28
5.8 Stato di possesso del bene alla data della valutazione	28
6. Controllo condominiale e spese	29
7. Condizioni limitanti	29
8. Formalità: Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.....	30
9. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	31
10. Analisi estimativa.....	32
11. Riepilogo dei valori di stima.....	33
12. Dichiarazione di rispondenza.....	35
13. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	36

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

Nomina dell'esperto:	25/09/2024
Nomina del Custode giudiziario:	25/09/2024
Giuramento del CTU:	10/09/2024
Prima Proroga autorizzata il:	08/01/2025
Seconda Proroga autorizzata il:	19/02/2025
Documentazione catastale reperita:	14/10/2024, 22/01/2025 e 23/01/2025
Sopralluogo (con custode e ausiliario):	28/10/2024
Atto notarile di provenienza ricevuto:	09/10/2024 (Notaio Santarpia)
Accesso atti Ufficio Tecnico e appuntamenti con il responsabile:	13/11/2024 e 19/11/2024 (via mail), 19/11/2024 (in presenza presso Ufficio Tecnico), 10/02/2025 (mail ricevuta dall'ufficio tecnico) 19/02/2025 (appuntamento in presenza con responsabile ufficio tecnico) e 21/02/2025 (mail ricevuta dall'ufficio tecnico)
Verifica presso il Consorzio roggia:	10/02/2025 (telefonicamente) e 4/03/2025 (mail ricevuta)
Verifica stato civile eseguito:	10/10/2024
Ispezioni ipotecarie eseguite:	18/11/2024, 22/01/2025, 13/03/2025
Risposte su Contratti Locazione e comodato:	23/01/2025
Estratto di matrimonio ricevuto:	10/10/2024
Indagini su banche dati immobiliari e ricerca comparabili:	12/03/2025, 13/03/2025, 17/03/2025, 19/03/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/03/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 29/01/2025 rinviata al 28/05/2025

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

2. Identificazione dei lotti e descrizione

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione degli immobili:

La proprietà consta in un'unità immobiliare all'interno di una villa trifamiliare, con corte comune condivisa con una quarta unità immobiliare appartenente a un'altra bifamiliare.

L'immobile è stato costruito nel 2.000 ed è ubicato in una zona semicentrale di Orzinuovi, in Via Masaccio 74.

L'accesso pedonale e carraio alla corte comune avviene da Via Masaccio (lato est dell'immobile), mentre l'accesso carraio di accesso all'autorimessa interrata avviene dal lato ovest dell'immobile attraverso una strada privata che sbuca su Via Verolanuova.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra più piano seminterrato, la sua superficie commerciale complessiva è di circa 193 mq a cui si aggiungono gli spazi delle parti comuni condivisi con le altre unità abitative presenti nel contesto.

Alle unità immobiliari in esecuzione compete la quota di proprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte.

Il piano terra è rialzato rispetto al livello della corte. L'accesso all'appartamento avviene salendo una scalinata di quattro alzate e portico comuni alle altre unità abitative.

Nello specifico: al piano terra rialzato si trova la zona giorno, composta da ampio soggiorno e cucina comunicante, a piano primo la zona notte con due camere da letto, una stanza guardaroba (attualmente adibita a camera sebbene non dotata dei requisiti di areoilluminazione minimi per tale utilizzo) e due bagni. Nel piano seminterrato si trova un bagno realizzato in una posizione differente da quanto autorizzato, una taverna abusiva e un ambiente di risulta dell'autorimessa accessibile direttamente dal corsello privo di basculante di chiusura.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in piastrelle a piano terra (zona giorno), in legno a primo piano (zona notte), laminato a piano interrato (zona taverna) e rivestimenti ceramici nei bagni. La scala interna e alcuni dettagli, quali per esempio, la cornice del caminetto del soggiorno, ripiani, il piano di un lavabo sono in marmo rosa.

I serramenti del piano terra e primo piano sono in legno doppio vetro con zanzariere e oscuramento con ante.

Il riscaldamento è autonomo a pavimento e termoarredi nei bagni.

Il condizionamento è installato in quasi tutti gli ambienti del piano terra e primo.

Sulla copertura sono installati pannelli fotovoltaici.

Non si attesta il funzionamento delle componenti impiantistiche.

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:

Orzinuovi è un comune della provincia di Brescia, con una popolazione di circa 12.400 abitanti.

Fa parte dell'Unione dei Comuni Lombarda Bassa Bresciana Occidentale e si trova a una distanza equidistante da Brescia e Cremona, entrambe a meno di 40 km.

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

L'unità immobiliare si inserisce in un contesto residenziale di villette, bifamiliari e edifici plurifamiliari di piccole dimensioni, ben urbanizzata e non lontano dai principali servizi, come negozi piccola e media distribuzione, ristoranti, scuole. Dista meno di 1,5 km dal centro cittadino e dal Municipio.

Per le sue caratteristiche e dimensioni, si inserisce sia in un mercato di prima casa che di locazione. Attualmente le altre unità immobiliari facenti parte del lotto sono di proprietà dei familiari dell'esecutato.

L'abitazione si trova a un livello di quota superiore rispetto alla quota del giardino, pertanto l'accesso è garantito da una scalinata di quattro alzate. Allo stato attuale, non risulta accessibile da persone con mobilità ridotta (con sedia a rotelle).

Le finiture interne dell'immobile sono discrete, con dettagli di pregio (alcuni marmi e parquet nella zona notte), vasca idromassaggio in un bagno, caminetto a piano terra.

La dotazione impiantistica completa, con impianto di raffrescamento, impianto a pavimento con caldaia autonoma per il riscaldamento (anche nella porzione di taverna a piano interrato), impianto antifurto, pannelli fotovoltaici, anche se non è possibile attestarne il corretto ed efficiente funzionamento.

Lo stato conservativo interno del piano terra e primo è buono, mentre nel seminterrato sono presenti numerosi segni di infiltrazioni di umidità sia negli ambienti privati (bagno) che comuni (corsello e rampa). Lo stato conservativo delle parti comuni fuori terra (giardino e corte comune) è normale, ma necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto per le pavimentazioni.

L'abitazione risulta parzialmente difforme ai titoli autorizzativi depositati e alle planimetrie catastali, con aumento della superficie non residenziale (taverna non autorizzata), modifiche interne su tutti i piani, prospettiche (finestre chiuse/differenti), balconi non autorizzati, altezze nette interne per le quali è necessaria una verifica sull'intero stabile (anche delle porzioni non in pignoramento). Sarà necessaria una sanatoria edilizia onerosa al momento non quantificabile senza un progetto di dettaglio specifico.

Inoltre l'abitazione non è dotata di certificato di abitabilità.

Si evidenzia inoltre, come meglio dettagliato nei capitoli successivi, la sussistenza di servitù attive e passive gravanti sul bene, la presenza di impianti comuni condivisi senza criteri di ripartizione definiti e allacciati al contatore di un unico utente, la mancanza di accordi condominiali relativi all'uso degli spazi comuni e alla suddivisione delle spese e oneri e responsabilità derivanti dall'intubazione di una roggia.

Si specifica che la due diligence edilizia è stata condotta sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'affidabilità del risultato finale dipende dalla veridicità e dalle informazioni messe a disposizione. Inoltre, la recente entrata in vigore del Decreto Salva Casa richiede ulteriori chiarimenti interpretativi da parte del Ministero e dei Comuni, affinché si possa garantire una corretta applicazione della normativa.

Alcune difformità sono strettamente legate alla struttura dell'immobile e pertanto coinvolgono l'intero edificio comprensivo delle porzioni non interessate dalla procedura esecutiva, alla quale il perito non aveva titolarità di accesso. Le verifiche dovranno essere eseguite e valutate nella totalità del fabbricato e in accordo con gli altri proprietari dei subalterni che compongono l'immobile.

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore dell'immobile:

€252.000,00 diconsi Euro duecentocinquantaduemila,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

se No vedi pagina 24-25

Conformità catastale

☐ Si ☒ No

se No vedi pagina 27

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Si

se Si vedi pagina 28

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

vedi pagina 29

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si

se Si vedi pagina 29 e 31

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si

se Si vedi pagina 21

Limitazioni

Condizioni limitative all'incarico:

☐ No ☒ Si

se Si vedi pagina 32

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

3. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Orzinuovi
- ☐ Frazione
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- Via Tommaso Masaccio
- Civico 74-76

Zona

- Urbana
 - ☐ Centrale
 - Semicentrale
 - ☐ Periferica
- ☐ Extra urbana
 - ☐ Agricola
 - ☐ Industriale
 - ☐ Artigianale
 - ☐ Residenziale

■ Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **B1: Residenziale consolidato, di completamento o con Piano Attuativo collaudato**

■ Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹
- usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- in mini condominio

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturaz. che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

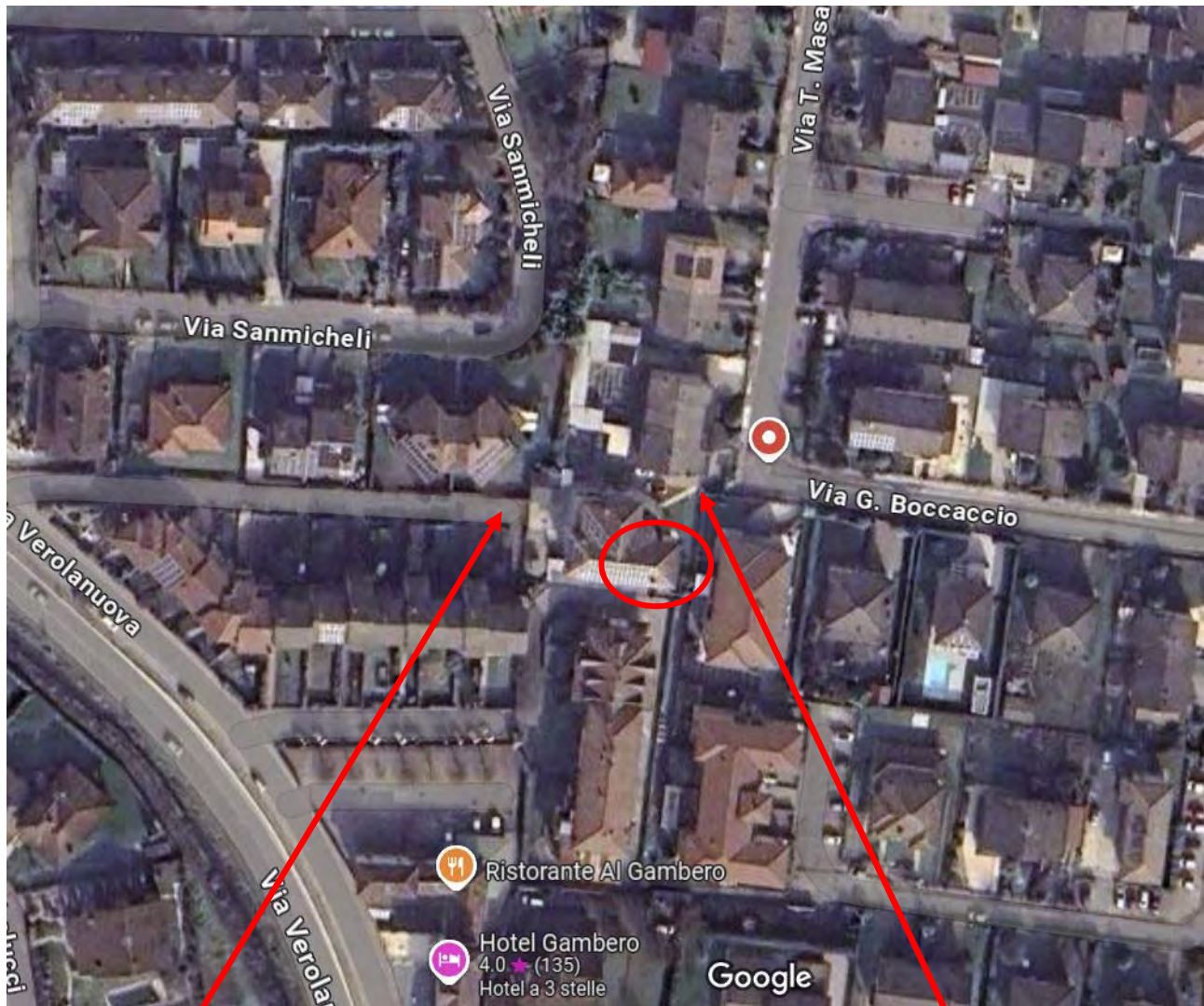
Trifamiliare con corte comune

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Appartamento trilocale, porzione di villa trifamiliare.

Mappa geografica

Fonte: Google maps



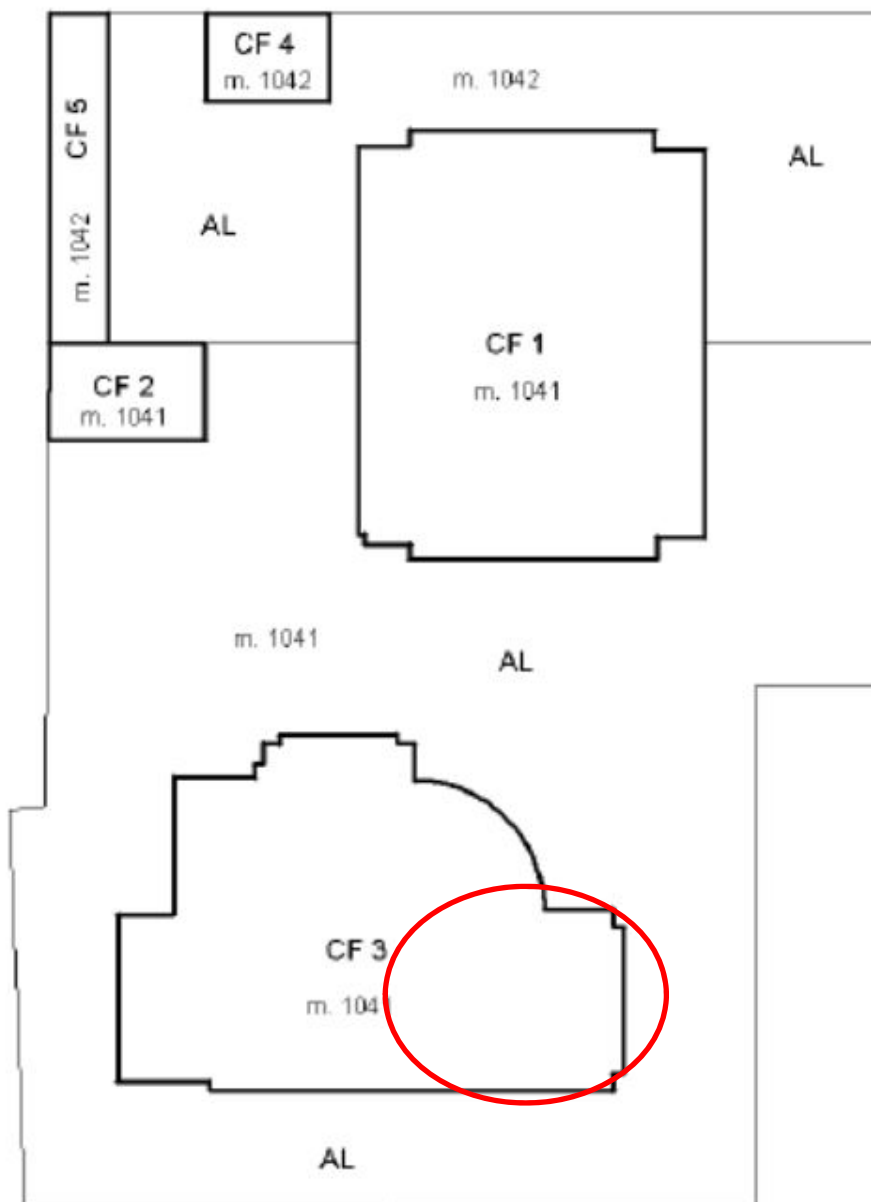
**Ingresso carraio
autorimessa da strada
privata**

**Ingresso pedonale da Via
Masaccio**

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

PLANIMETRIA GENERALE

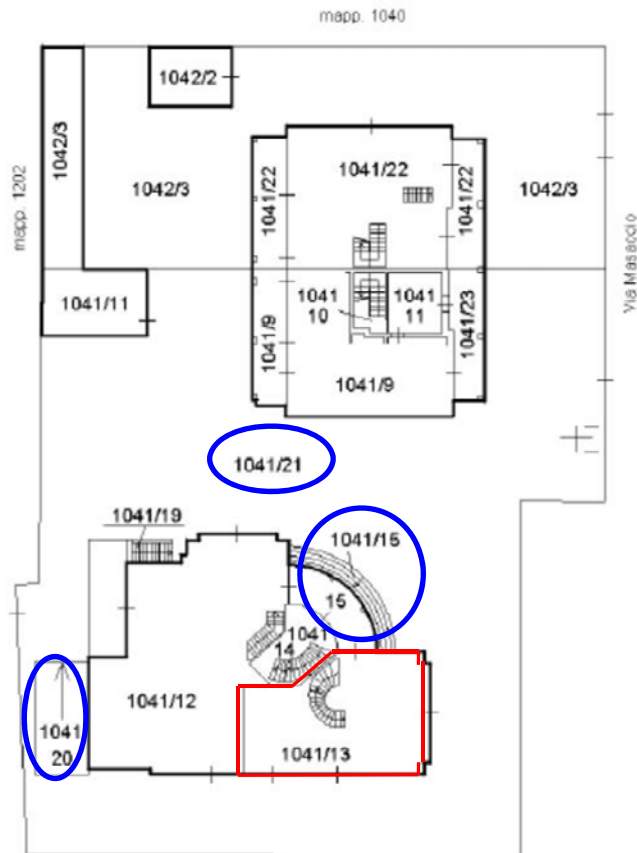


Elia Terzoni Architetto

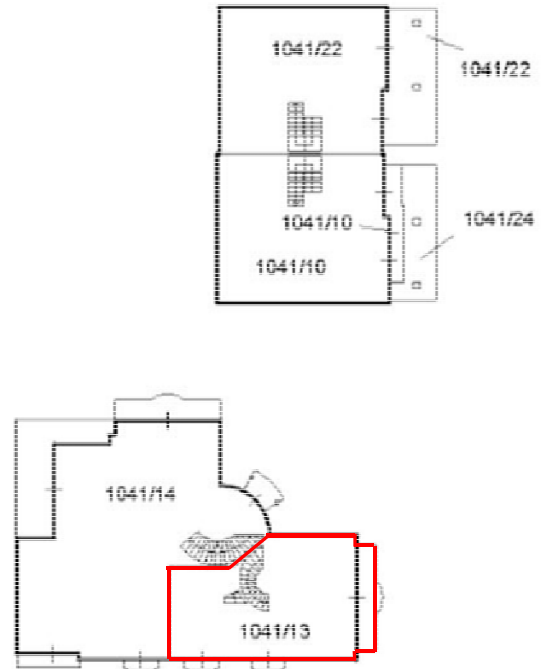
25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

ELABORATO PLANIMETRICO CON SUBALTERNI

PIANO TERRA





PIANO PRIMO

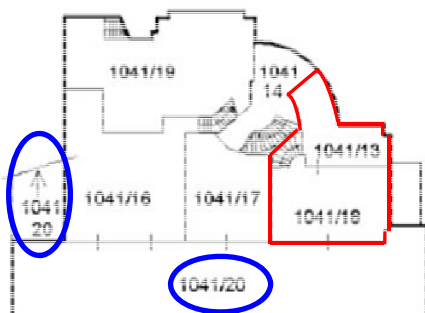


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Legenda:

-  Proprietà privata in esecuzione
-  Beni comuni con altri subalterni non in esecuzione



Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/10/2024
Ora: 18:20:23
Numero Pratica: T369464
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ORZINUOVI	NOT	18	1041	167424	24/09/2018

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
2	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
3	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
4	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
5	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
6	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
7	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
8	via tomaso masaccio					SOPPRESSO
9	via tomaso masaccio	74	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via tomaso masaccio	74	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via tomaso masaccio	74	T			POLLAIO ED INGRESSO BCNC AI SUB. 9-10
12	via tomaso masaccio	76	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via tomaso masaccio	76	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via tomaso masaccio	76	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via tomaso masaccio	76	T			PORTICO BCNC AI SUB. 12-13-14
16	via tomaso masaccio	74	S1			AUTORIMESSA
17	via tomaso masaccio	74	S1			AUTORIMESSA
18	via tomaso masaccio	74	S1			AUTORIMESSA
19	via tomaso masaccio	74	S1-T			MAGAZZINO
20	via tomaso masaccio	74	S1-T			SCIVOLO SPAZIO DI MANOVRA BCNC AI SUB. 16-17-18
21	via tomaso masaccio	74	T			CORTE BCNC AI SUB. 9-10-12-13-14-16-17-18-19-23-24
22	via tomaso masaccio	70	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE GRAFFATA AL SUB. 3 DEL MAPP. 1042
23	via tomaso masaccio	74	T			PORTICO
24	via tomaso masaccio	74	T			TERRAZZA COPERTA

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Descrizione sintetica

- **Struttura in elevazione:** seminterrato: muratura in c.a.
fuori terra: parete in poroton + isolamento + controparete *
- **Solai:** laterocemento *
- **Copertura:** muricci e tavelloni *
- **Murature perimetrali:** parete in poroton + isolamento + controparete in laterizio doppiouni *
- **Coibentazioni/Isolamenti:** interno alla muratura, termoacustico in sughero *
- **Divisori tra unità:** muratura intonacata
- **Infissi esterni:** legno doppio vetro
- **Infissi interni:** legno (appartamento), metallo (autorimessa e cantina)
- **Pavimenti e rivestimenti:** piastrelle in soggiorno, cucina e bagni, parquet nelle camere, laminato nella taverna del piano seminterrato e battuto di cemento nello spazio risultante l'autorimessa.
- **Impianto riscaldamento:** autonomo a pavimento, anche in una porzione della taverna
- **Impianto sanitario:** n.3 bagni (n°2 a primo piano e n° 1 a piano seminterrato)
- **Impianto gas:** sì
- **Impianto elettrico:** sì
- **Impianto climatizzazione:** sì, unità esterne al primo piano in facciata con split interni in soggiorno/cucina e disimpegno delle camere
- **Altri impianti:** impianto fotovoltaico, camino a piano terra in soggiorno con canalizzazione aria calda nella zona notte
- **Allaccio fognatura:** sì
- **Fonti rinnovabili:** sì, fotovoltaico vetustà 12/14 anni (dato riferito dalla proprietà)
- **Finiture esterne:** intonaco tinteggiato
- **N. totale piani:** 2 piani fuori terra (terra – primo) e piano seminterrato
- ☐ Altro

* dato desunto dalla Concessione Edilizia depositata

- **Dimensione**¹⁵ ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Asta giudiziaria

Acquirente: Privato

- **Forma di mercato :** Concorrenza monopolistica ristretta
- **Filtering:** Nullo
- **Fase del mercato immobiliare :** Attivo

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

4.1 Descrizione sintetica dell'immobile staggito

La proprietà consta in:

- **Appartamento su due livelli fuori terra più piano seminterrato**

Piano terra: zona giorno di superficie netta circa 68 mq, composta da soggiorno di circa 44 mq netti e cucina comunicante di circa 24 netti, di altezza netta interna di circa 2,80 m

Piano primo: zona notte composta da una camera matrimoniale di circa 16,25 mq netti + cabina armadio rialzata di 50 cm rispetto al pavimento della camera di superficie di circa 7 mq netti + bagno direttamente collegato alla camera matrimoniale di circa 4,90 mq, una seconda camera di circa 14,70 mq netti, una stanza guardaroba (usata impropriamente come camera da letto poiché non dotata di rapporti areoilluminanti sufficienti) di circa 10,00 mq netti, un secondo bagno di circa 7,50 mq netti, disimpegno di circa 2,50 mq netti e tre balconi, uno di circa 5,70 mq, e due di circa 1,60 mq l'uno. Gli ambienti a piano primo hanno altezza netta interna di circa 2,80 m eccetto la porzione rialzata della cabina armadio nella camera matrimoniale che riporta un'altezza di 2,30 m.

Piano seminterrato: bagno di circa 6 mq netti, cantina finestrata (utilizzata impropriamente come taverna) di circa 36 mq netti e un ambiente adiacente accessibile direttamente dal corsello privo di basculante di chiusura di circa 13,60 mq netti. Gli ambienti a piano seminterrato hanno altezza netta interna di circa 2,35 m

- **Parti comuni:** l'appartamento in oggetto è dotato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, che includono il portico di accesso (sub.15), la corte comune che circonda interamente l'immobile (sub. 21), nonché lo scivolo e il corsello interrati (sub. 20).

Consistenza

- | | |
|---|--|
| ■ Rilievo | ■ Interno |
| | □ Solo esterno |
| ■ Diretto in loco | |
| ■ Data del sopralluogo | 28/10/2024 |
| ■ Diretto e anche verificato e desunto graficamente da: | |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | □ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|----------------------------------|
| ■ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| □ SIL - Superficie Interna Lorda |
| ■ SIN - Superficie Interna Netta |

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

4.2 Calcolo superfici di proprietà:

			Incidenza commerciale	Superficie ragguagliata
<u>Superficie principale - destinazione:</u>				
Piano terra	circa m ²	85,00	100%	85,00
Primo piano	circa m ²	77,00	100%	77,00
<u>Superfici di ornamento</u>				
Balconi primo piano (n.3 balconi)	circa m ²	8,90	30%	2,67
<u>Superfici secondarie direttamente collegate, pertinenze esclusive accessorie servizio dell'unità</u>				
Taverna (abusiva) con lavanderia	circa m ²	49,00	50%	24,50
Locale di risulta aperto sul corsello	circa m ²	16,00	25%	4,00
Superficie commerciale	circa m²			193,17

Note:

La superficie della scala interna è stata conteggiata in proiezione sul piano orizzontale

Le parti comuni non vengono inserite nel conteggio delle superfici commerciali poiché in comune con altre unità immobiliari e non in utilizzo esclusivo.

4.3 Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: appartamento su due piani (zona giorno piano terra e zona notte primo piano) e cantina adibita a taverna (non autorizzata) e bagno a piano seminterrato
- N. servizi: n.2 bagni (nella zona notte a primo piano) e n.1 bagno a piano seminterrato
- Vetustà del bagno (anni): circa 20 anni (desunto dalla Concessione Edilizia depositata)

Bagni zona notte 1° piano:

- Bagno n°1 (primo piano) è dotato di:
- W.C.
 - Bidet
 - Lavabo
 - Vasca idromassaggio

Bagno n°2 (primo piano) con accesso dalla camera matrimoniale è dotato di:

- W.C.
- Bidet
- Lavabo
- Doccia

Bagno piano seminterrato dotato di:

- W.C.
- Bidet
- Lavabo
- Doccia

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

Impianti in dotazione:

- | | |
|---|---|
| <div>■ Riscaldamento</div> <div>■ Condizionamento</div> <div>□ Solare termico (produzione acqua calda)</div> <div>■ Elettrico</div> <div>■ Idraulico</div> <div>■ Fognatura</div> <div>■ Antifurto</div> <div>■ Pannelli solari (fotovoltaico)</div> <div>□ Impianto Geotermico</div> <div>□ Domotica</div> <div>■ Manutenzione fabbricato</div> <div>■ Manutenzione unità immobiliare</div> <div>■ Classe energetica</div> | <div> <div>■ Presente</div> <div>□ Assente</div> <div>Se presente indicare la tipologia:</div> <div>□ Centralizzato</div> <div>■ Autonomo</div> <div>Alimentazione:</div> <div>■ metano</div> <div>□ gas propano liquido</div> <div>□ olio combustibile</div> <div>□ elettrico</div> <div>□ pompa di calore</div> <div>□ biocombustibili</div> <div>□ teleriscaldamento</div> <div>Elementi radianti</div> <div>□ radiatori</div> <div>■ pavimento con termoarredi nei bagni</div> <div>□ altro</div> </div> <div> <div>■ Presente : Vetustà (anni) dato non noto</div> <div>□ Assente</div> <div>□ Presente : Vetustà (anni) _____</div> <div>■ Assente</div> <div>■ Presente : Vetustà (anni) circa 20 anni</div> <div>■ Presente : Vetustà (anni) circa 20 anni</div> <div>□ Assente</div> <div>■ Presente : Vetustà (anni) circa 20 anni</div> <div>□ Assente</div> <div>■ Presente : Vetustà (anni) dato non noto</div> <div>□ Assente</div> <div>■ Presente : Vetustà (anni) circa 14 anni (dato riferito dalla proprietà)</div> <div>□ Assente</div> <div>□ Presente : Vetustà (anni) _____</div> <div>■ Assente</div> <div>□ Presente : Vetustà (anni) _____</div> <div>■ Assente</div> <div>□ Minimo</div> <div>■ Medio per i piani fuori terra, con segni di infiltrazioni nel piano seminterrato</div> <div>□ Massimo</div> <div>□ Minimo</div> <div>■ Medio per i piani fuori terra, con segni di infiltrazioni nel piano seminterrato</div> <div>□ Massimo</div> <div>■ Classe desunta dall'APE: classe E - <u>Nota:</u> la Certificazione energetica ha validità fino al 03/03/2025, <u>pertanto alla data odierna risulta scaduta</u></div> </div> |
|---|---|

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

■	Inquinamento (dato non rilevabile)	<input type="checkbox"/> Atmosferico	■	Assente
		<input type="checkbox"/> Acustico	□	Presente
		<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	■	Assente
		<input type="checkbox"/> Ambientale	□	Presente
			■	Assente
			□	Presente
■	Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo		
		■ Medio		
		<input type="checkbox"/> Massimo		
■	Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo		
		■ Medio		
		<input type="checkbox"/> Massimo		
■	Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo		
		■ Medio		
		<input type="checkbox"/> Massimo		
■	Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo		
		■ Medio		
		<input type="checkbox"/> Massimo		
■	Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo		
		■ Medio		
		<input type="checkbox"/> Massimo		
■	Altro: pompa sommersa comune a tutte le unità immobiliari posizionata nel corsello			

NOTA: i dati di vetustà sono stati dedotti dal deposito della pratica edilizia e/o riferiti dal proprietario.

5. Audit documentale e due diligence

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito circa nel 2001 (desunto dai titoli edilizi anche se carenti di fine lavori e agibilità)
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati:

■ Elenco:

1. C Ed 266-2000 del 28/12/2000, P.Ed 16970 prot. gen. del 7/11/2000: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione composto da n.3 unità abitative.

Altri titoli edilizi trasmessi dall'Ufficio tecnico e visionati, ma che sono risultati non riguardanti le gli immobili in pignoramento

2. SCIA 65/2024 (altro immobile, non in esecuzione)
3. SCIA 92/2018 (altro immobile, non in esecuzione)

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi

■ Data verifica urbanistica:

presso l'Ufficio Tecnico Comune di Orzinuovi:

13/11/2024 e 19/11/2024 (accesso atti ricevuto telematicamente), 19/11/2024 (accesso agli atti in presenza presso l'ufficio tecnico), 10/02/2025 (mail ricevuta dall'ufficio tecnico), 19/02/2025 (appuntamento in presenza con responsabile ufficio tecnico) e 21/02/2025 (mail ricevuta dall'ufficio tecnico).

□ Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

Situazione urbanistica:

■ **Strumento urbanistico: PGT Vigente**

Variante al PGT, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.50 del 18/12/2023, pubblicato sul BURL n.16 del 17/04/2024 (Documenti di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi)

Variante al PGT, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 10/04/2019, pubblicato sul BURL n.30 del 24/07/2019 (Componente Geologica)

L'immobile è inserito, nei Documenti di Piano (DP), Piano delle Regole (PdR) e Componente Geologica (CG):

- **B1: Residenziale consolidato, di completamento o con Piano Attuativo collaudato**

(Tav. 3.2.1.b Var 5: Carta della disciplina delle aree PdR)

Limitazioni urbanistiche :

■ Vincoli urbanistici

□ No

■ Si se Si quali : vincolo reticolo idrico minore

□ Vincoli ambientali - paesaggistici

■ No

□ Si se Si quali

Il lotto non è soggetto a vincoli ambientali e paesaggistici.

La zona non ricade nei Beni ambientali storici, artistici, monumentali (D.lgs 42/2004) quindi non soggetto a parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

■ Vincoli geologici

□ No

■ Si se Si quali : vincolo reticolo idrico minore

- **Classe sensibilità paesistica 2: BASSA**

(Tav. 1.B.6.6: Piano paesistico, sistema del paesaggio, sintesi delle valutaz. di sensibilità paesistica – DP)

- **Vincoli: vincoli per la difesa del suolo – Reticolo Idrico Minore**

(Tav. 1.A.6.a Var 5: Carta dei vincoli – DP)

- **Classe di fattibilità geologica 3: classe con consistenti limitazioni – classe 3a: aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda freatica (tutto l'intero territorio comunale)**

(Tav. 7: Carta fattibilità geologica – CG)

-

■ **Classificazione sismica:** La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Orzinuovi in **zona sismica 3, Zona con pericolosità sismica bassa.**

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

5.2 Intubazione dell'alveo del tratto della Roggia (Vaso) Villachiara, Oneri, Vincoli e servitù

➤ Atto, vincoli e servitù legati all'intubazione della roggia:

E' stato stipulato un *"Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso"*, Notaio Mario Uberti, rep. 62042 del 16/07/1993 (Intubazione dell'alveo del tratto della Roggia (Vaso) Villachiara), Registrato a Brescia il 23/07/1993 al n. 3422 e Trascritto a Brescia RG 19410, RP 14073 del 26/07/1993

di cui si riportano i seguenti stralci:

- ❖ "Il Consorzio Generale della Roggia Molina, concede ai Sig.ri coniugi *OMISSIS*, coniugi *OMISSIS*, *OMISSIS* e alla società *OMISSIS*, che accettano, di **intubazione del tratto vaso Villalachiara** in Comune di Orzinuovi, a partire dal confine nord del mappale 901 e in fregio, verso sud, allo steso mappale e ai mappali 604, 606 e 93 parte fino al confine nord del mappale 94"
- ❖ "**L'area sovrastante** dovrà essere adibita a strada, piazzali o giardini con libero accesso a favore del Consorzio per ispezioni ed espurghi nonché a favore dei concessionari, salvo possibili recinzione che comunque non influiscano sull'accessibilità ai pozzetti di ispezione."
- ❖ "**La manutenzione e qualsiasi responsabilità civile e penale** derivanti dal manufatto, sia per il deflusso dell'acqua sia verso i terzi, sono a carico dei concessionari. La responsabilità relativa alla "pulizia ed espurgo" del Vaso sono invece a carico del Consorzio stesso."
- ❖ "A fine lavori gli esecutori consegneranno il manufatto al Consorzio il quale provvederà a rilasciare documento di regolare esecuzione"
- ❖ "Viene pertanto imposta **servitù di passaggio** a carico dei mappali di cui in premessa a favore del Consorzio per l'accesso all'area ricavata sul canale."
- ❖ "Il Consorzio non pone limiti e/o riserve, per la parte di sua competenza, allo sfruttamento dell'area ai fini urbanistici da parte dei concessionari."

N.B. Mappali in premessa citati nell'atto:

Fg. 18, map. 901 (ex 601/B),

Fg. 18, map. 1120 (ex 106/A),

Fg. 18, map. 1120 (ex 106/B),

Fg. 18, map. 92/1, 92/2, 93/1, 93/2

Nota: Alcuni mappali indicati nell'atto, sia in premessa che nel corpo dell'atto sono stati, nel corso degli anni, frazionati e/o soppressi generando gli attuali mappali.

Il map. 1120 (ex 106/A e 106/B) è stato frazionato e generando l'attuale map. 1041 (sul quale è ubicato il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare)

NB: L'Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso è stato stipulato dai familiari dell'esecutato e da altre figure estranee alla precedente procedura esecutiva. Il diritto si trasferisce con gli atti di donazione e cessione all'esecutato.

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it

Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

Pertanto, conformemente all'atto, rimarranno in capo al map. 1041, e in quota parte al diritto di proprietà degli immobili del presente lotto:

- Oneri di manutenzione del manufatto;
- qualsiasi responsabilità civile e penale derivanti dal manufatto, sia per il deflusso dell'acqua sia verso i terzi;
- Servitù di passaggio a carico dei mappali a favore del Consorzio per l'accesso all'area ricavata sul canale, con libero accesso a favore del Consorzio per ispezioni ed espurghi nonché a favore dei concessionari;
- l'autorizzazione all'esecuzione di recinzioni che comunque non influiscano sull'accessibilità ai pozzetti di ispezione.

➤ **Situazione urbanistica dell'intubazione della roggia:**

Si è provveduto a interrogare il Consorzio, nella figura dell'Ing. **OMISSIS**, il quale ha riferito che le pratiche edilizie non sono in possesso del Consorzio e non esiste agli atti del consorzio un certificato di regolare esecuzione delle opere risalente a più di trent'anni fa (nonostante risultasse tra le condizioni citate nell'atto stipulato), non esistono contributi o canoni annuali per l'intubamento della roggia, poiché il versamento dei contributi è stato quantificato una tantum al momento dell'atto. Riferisce inoltre che l'utilizzo dello spazio soprastante alla roggia non risulta vincolante per il Consorzio (strada, giardino) a cui deve unicamente essere consentito in caso di necessità accesso per eventuale espurgo.

Interrogato l'ufficio tecnico del Comune di Orzinuovi, a seguito di numerosi solleciti, ha comunicato che "dopo diversi tentativi la ricerca della CE 74 del 01/04/1992 non è andata a buon fine", la concessione edilizia risulta elencata nel registro delle concessioni, ma l'ufficio tecnico non è riuscito a reperire il faldone della pratica edilizia, pertanto il Perito non ha potuto visionare nessun documento al fine di eseguire le opportune verifiche.

Non è possibile escludere pertanto che il Comune possa richiedere una sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto dell'intubazione della roggia.

Tale eventuale pratica riguarderà anche altre proprietà confinanti estranee alla presente procedura esecutiva e sarà oggetto di puntuali valutazioni con l'ufficio tecnico e gli enti preposti, pertanto non è possibile, in questa sede, prevederne l'esito né quantificarne il costo.

➤ **Stato di possesso della superficie superiore della roggia intubata:**

Alla data del sopralluogo, è stato rilevato che il map. 1041 utilizza in modo esclusivo una porzione di superficie della roggia intubata occupandola anche con un manufatto in lamiera. Tale superficie è stata inoltre perimettrizzata a sud e a est con un muretto di cinta con sovrastante ringhiera e da cancello carraio elettrificato che permette l'accesso alla rampa del corsello interrato e a nord da muro di chiusura alto circa due metri.

La perimetrazione viene rappresentata anche nella tavola 2 di planimetria della concessione edilizia CE 266-2000 di costruzione dell'abitazione, ma ciò non garantisce la mancanza di lesione di eventuali diritti di terzi.

In assenza di documentazione comprovante concessioni o accordi tra le parti in merito all'uso esclusivo dello spazio soprastante la roggia, allo stato degli atti non è possibile accertare la sussistenza di eventuale lesione di diritti di terzi derivante dall'utilizzo di tale spazio ad uso esclusivo.

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

5.3

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

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:**

Si rilevano le seguenti difformità sull'immobile in esecuzione rispetto alle pratiche edilizie depositate, ovvero rispetto al C Ed 266-2000 del 28/12/2000:

Viste le numerose difformità, si riportano le principali a titolo non esaustivo:

- Altezze nette interne differenti da quanto rilevato;
- Differente disposizione intera del piano terra e dimensione degli ambienti, variazioni di minor entità del piano primo;
- Differente disposizione interna del piano interrato, posizione differente del bagno e delle tramezze;
- Realizzazione di una taverna abusiva riscaldata al posto della lavanderia e dell'autorimessa;
- Differenti misure delle finestre del piano interrato, della chiusura sulla muratura di confine verso il corsello comune;
- Dimensione e posizione differenti di alcune finestre in tutti i piani con modifica dei prospetti e chiusura di una finestra a piano terra;
- Balconi lato nord realizzati senza autorizzazione;
- Balcone lato est realizzato di dimensioni differenti
- Spessore delle murature perimetrali;
- Pavimentazioni delle parti comuni;
- Portico retrostante insistente sulle parti comuni;
- Non risulta depositata l'agibilità né documentazione di fine lavori
- Non è stata reperita la pratica edilizia di autorizzazione dell'intubazione della roggia Villachiarà

(Vedi Allegato 05: elaborato schematico di raffronto delle difformità edilizie)

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

A causa delle difformità sulle parti comuni, altezze interne che potrebbero influire sull'intero edificio, modifiche di facciate (finestre e balconi), aumento di superficie non residenziale dell'interrato, etc, non è possibile determinare senza un progetto dettagliato se le opere saranno interamente sanabili né i costi dei contributi, oneri e sanzioni, anche alla luce delle recenti normative (Decreto salva Casa). Inoltre dovrà inoltre essere richiesto il certificato di agibilità con relative dichiarazioni di conformità (anche impiantistiche) e collaudi anche sulle parti comuni (ad esempio interrato e corsello).

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

Non risulta possibile determinare i costi della sanatoria, sanzioni, oneri, contributi ed eventuali opere di adeguamento o messa in pristino che si rendessero necessarie, costi tecnici di presentazione delle pratiche e diritti da versare ai vari enti poiché:

- Alcune difformità sono strettamente legate alla struttura dell'immobile (altezze) e pertanto coinvolgono l'intero fabbricato e le porzioni non interessate dalla procedura esecutiva, alla quale il perito non aveva titolarità di accesso. Le verifiche dovranno essere eseguite e valutate nella totalità dell'immobile e alla luce delle recenti normative del Decreto Salva Casa.
- sarà opportuno estendere la sanatoria a tutto il fabbricato con relativi dettagliati rilievi e valutazioni e suddivisione degli importi;
- non è possibile prevedere l'esito dell'istanza in quanto la sanatoria si articola su diversi aspetti;
- le sanzioni amministrative sono in funzione dell'analisi e rilievo e sanabilità dell'intero fabbricato;
- la sanatoria potrebbe interessare anche aspetti strutturali e impiantistici anche delle parti comuni (denuncia C.A., collaudo statico e richiesta di agibilità con relative dichiarazioni di conformità impiantistiche non reperiti presso l'ufficio tecnico);
- non è possibile prevedere eventuali opere di adeguamento o messa in pristino senza un'analisi dettagliata dell'intero complesso senza un dettagliato progetto;
- la mancanza di agibilità interessa non solo l'unità immobiliare in oggetto ma anche le parti comuni e relativi aspetti strutturali e impiantistici per i quali non è possibile prevedere eventuali opere di adeguamento si rendessero necessarie senza uno studio approfondito e puntuale;
- non è possibile prevedere se il Comune richiederà il deposito di una pratica di sanatoria per l'intubazione della roggia Villachiarà o se i documenti si trovino in possesso di altri proprietari aventi titolo;
- i relativi costi coinvolgeranno anche altre unità estranee alla presente procedura esecutiva e dovrà essere calcolata l'incidenza sui costi per ogni proprietario o avente titolo.

Per l'incertezza della sanabilità, in quanto le verifiche dovranno essere eseguite sull'intero fabbricato (anche della porzione non in pignoramento di proprietà diversa), non è possibile determinare i costi dell'eventuale sanatoria, verrà pertanto stimato un deprezzamento percentuale del 10% e decurtato dal valore di stima nel capitolo 11.

Annotazioni:

La duo diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Gli importi potranno subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato.

Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

5.4 Identificazione catastale:

- Comune Censuario Orzinuovi
- Tipologia Catasto □ Terreni
 ■ Fabbricati - Sez. Urbana NCT
- Identificativo ■ Foglio 18
 ■ Mappale 1041

ABITAZIONE: ■ Sub. 13
Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani, sup.catastale tot.: 177 m²,
tot.escluse aree scoperte 173 m², Rendita 846,99 €
Piano terra – Primo piano – Piano interrato (Abitazioni di tipo civile)

AUTORIMESSA: ■ Sub. 18
Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 36 m², Sup. Catastale 41 m²
Rendita 135,73 €
Piano Interrato (Autorimessa)

Accessori comuni: ■ sub. 15 (portico) comune ai sub. 12, 13 e 14;
 ■ sub. 20 (scivolo e corsello) comune ai sub. 16, 17 e 18
 ■ sub. 21 (corte) comune ai sub. 9,10,12,13,14,16,17,18,19,23,24

NOTA: i mapp. 13 e 18 derivano dalla soppressione dei mapp. 7 e 8 per variazione per divisione-fusione-ampliamento (n. 89061.1/2011) del 18/04/2011 Pratica n°BS0191384

- **Confini** dell'Abitazione sub. 13:
- Nord map. 1041 sub.12 (A.U.I.), sub. 14 (A.U.I.), sub. 15 (portico comune ai sub. 12, 13, 14), sub. 21 (corte comune ai sub.9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 24);
 a piano seminterrato: sub. 14 (A.U.I.) e terrapieno
 - Est map. 1041 sub. 21 (corte comune ai sub.9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 24);
 a piano seminterrato: terrapieno
 - Sud map. 1041 sub. 21 (corte comune ai sub.9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 24);
 a piano seminterrato sub. 18 (autorimessa in esecuzione)
 - Ovest map. 1041 sub.12 (A.U.I.), 14(A.U.I.);
 a piano seminterrato sub.17 (A.U.I.)

- dell'Autorimessa sub. 18:
- Nord sub. 13 (abitazione in esecuzione)
 - Est sub. 20 (corsello comune ai sub. 16, 17, 18) e terrapieno
 - Sud sub. 20 (corsello comune ai sub. 16, 17, 18)
 - Ovest sub. 17 (A.U.I.)

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

5.5 Rispondenza catastale

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile sub. 13 e sub. 18, sub. 7, 8, 3, 4 (soppressi) e della strada privata map. 908-909-919
- Planimetrie catastali (schede catastali) sub. 13 e sub. 18
- Estratto Mappa Fg. 18 ed estratto mappa storico
- Elaborato planimetrico map. 1041
- Elenco subalterni assegnati map. 1041

- Data verifica catastale: 14/10/2024, 22/01/2025 e 23/01/2025
- Raffronto con sopralluogo presso i beni: n° 1 sopralluogo 28/10/2024

5.6 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed quanto rilevato in loco, con la presente 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 alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Rappresentazione del piano interrato del sub. 13 differente da quanto rilevato, e altezza netta interna differente;
- Rappresentazione del sub. 18 (autorimessa a piano interrato) differente da quanto rilevato in quanto la lavanderia e parte dell'autorimessa sono state in parte trasformate in taverna;
- Rappresentazione e altezza di una porzione della camera matrimoniale differente (non è rappresentata la zona cabina armadio rialzata)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Risultando necessaria una sanatoria edilizia, si considera che l'aggiornamento catastale potrà essere eseguito contestualmente, rientrando pertanto nel deprezzamento indicato nel valore di stima.

Annotazioni:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Gli importi potranno subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

5.7 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Tutti gli immobili sono intestati

- 1/1 OMISSIS c.f. OMISSIS
residente a OMISSIS in Via OMISSIS

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% sono di proprietà del debitore esecutato OMISSIS c.f. OMISSIS

Il Sig. **OMISSIS** alla data del 10/10/2024 **risulta coniugato in regime di separazione dei beni** (come da Estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio del 10/10/2024 rilasciato dal Comune di Orzinuovi, allegato).

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono giunti all'esecutato **OMISSIS** con Atto di Donazioni e Cessioni di quote immobiliari, nello specifico:

per ½ di proprietà con Atto di Donazione, Notaio Santarpia Roberto rep. 85015/28052 del 25/03/2015 trascritto in data 16 aprile 2015 ai nn. 12426 RG, 8333 RP, nel quale:

- al Secondo Luogo (Seconda donazione) articolo 4: **OMISSIS c.f. OMISSIS dona a OMISSIS c.f. OMISSIS** che accetta, in regime di separazione di beni, la quota di **1/2 della proprietà di immobili** in Orzinuovi (BS) Via Tommaso Masaccio nn. 76-74 identificati catastalmente al NCT foglio 18 map. 1041 sub. 13 cat. A/2 vani 8 e map. 1041 sub. 18 cat. C/6 mq 36 piano S1, comprensivi di accessori comuni mapp. 20 (scivolo e corsello comuni anche ad altri subalterni), sub. 21 (corte comune anche ad altri subalterni), sub. 15 (portico comune anche ad altri subalterni);

***Nota:** Nella donazione viene espressamente indicato che la donazione avviene con dispensa da collazione e da imputazione sulla futura successione*

per ½ di proprietà con Atto di Cessioni di quote immobiliari, Notaio Santarpia Roberto rep. 85015/28052 del 25/03/2015 trascritto in data 16 aprile 2015 ai nn. 12430 RG, 8337 RP, nel quale:

- al Sesto Luogo (Terza cessione di quote) articolo 12: **OMISSIS c.f. OMISSIS vende a OMISSIS c.f. OMISSIS**, la quota di **1/2 della proprietà di immobili** in Orzinuovi (BS) Via Tommaso Masaccio nn. 76-74: CF sez. NCT foglio 18 mapp. 1041 sub. 13 cat. A/2 vani 8 e mapp. 1041 sub. 18 cat. C/6 mq 36 piano S1, , comprensivi di accessori comuni mapp. 20 (scivolo e corsello comuni anche ad altri subalterni), sub. 21 (corte comune anche ad altri subalterni), sub. 15 (portico comune anche ad altri subalterni).

5.8 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Occupati dall'esecutato, moglie e figli minori.

- Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate (riposta dell'AdE del 23/01/2025) non risultano contratti di locazione e comodato d'uso registrati sui beni oggetto di pignoramento.
(Vedi Lettera di risposta dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 08))

Data verifica presso i luoghi: 28/10/2024 congiuntamente con il delegato del Custode nominato

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: risposta Ag. Entrate del 23/01/2025

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

6. Controllo Condominiale e Spese

La palazzina non è costituita in condominio e non vi è un amministratore.

Le spese relative alle parti comuni vengono suddivise informalmente tra i vari proprietari tutti familiari dell'esecutato. (conformemente alla relazione di primo accesso del Custode delegato agli atti).

Vi è la presenza di una pompa sommersa nel corsello a servizio comune.

Si annota che l'esecutato riferisce non esserci un contatore delle parti comuni e l'alimentazione delle parti elettriche (luci, basculante, pompa sommersa etc) sono collegate al contatore di un familiare dell'esecutato.

Per poter contabilizzare le spese relative ai consumi elettrici delle parti comuni dovrà essere modificato l'impianto e dotarlo di contatore dedicato.

Alle unità immobiliari in esecuzione compete la quota di proprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte sub. 15 (portico comune), sub. 20 (scivolo e corsello comuni), sub. 21 (corte comune), come meglio descritto nell' "Elenco subalterni assegnati" map. 1041 a pag. 15 anche allegato nella documentazione catastale.

7. Condizioni limitanti

■ **Servitù** ☐ Non sono presenti servitù

■ **Sono presenti servitù:**

■ da titolo:

- Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio Mario Uberti, rep. 62042 del 16/07/1993 (Intubazione dell'alveo del tratto della Roggia (Vaso) Villachiarà. **Servitù di passaggio a carico dei mappali a favore del Consorzio per l'accesso all'area ricavata sul canale.** (vedi anche cap. 7.2)

■ apparenti:

- **servitù attiva sulla strada privata map 908, 909 e 919 per l'accesso all'autorimessa e alla corte comune del map. 1041.**
I map. 908, 909, 919 (strada privata) risultano di proprietà di parenti stretti dell'esecutato.
Dovranno essere chiarite le pattuizioni su manutenzioni e/o oneri per l'utilizzo della strada privata.
- **servitù passiva apparente nel sub.18 (ex autorimessa)** per la presenza di contatori elettrici: sulla muratura interna del sub. 18 sono alloggiati tre contatori elettrici relativi ad altre unità immobiliari del map. 1041 (di proprietà di parenti dell'esecutato)
- **ulteriori pozzetti di ispezione per rogge e canali**

■ **Oneri** ☐ No

■ Si e se Si quali:

- **Difficoltà edilizie e catastali sia su parti private che comuni**
- **Mancanza certificato di agibilità (vedi pagina 24-25-27)**
- **Oneri derivanti dall'atto di intubazione della roggia Villachiarà, vedi pag 22 e 23**
- **Oneri derivanti dalla servitù passiva apparente per la presenza di contatori elettrici all'interno del sub. 18. Qualora si decidesse di spostarli sulla parte del muro verso il corsello comune, in modo da non gravare il sub. 18 di servitù passiva, ciò comporterebbe comunque delle spese da sostenere congiuntamente tra le unità immobiliari interessate.**

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

■ Gravami

□ No

■ Si e se Si quali:

- **Ipotecche non cancellabili con la presente procedura esecutiva**
- **L'immobile in oggetto condivide alcune parti comuni con altre unità abitative, ma non è formalmente costituito un condominio. Attualmente, i proprietari sono parenti stretti e il numero delle unità immobiliari è inferiore a quello previsto dalla legge per l'istituzione di un amministratore condominiale.**
Durante il sopralluogo, è emerso che non esiste un regolamento specifico per l'utilizzo e la suddivisione delle spese relative agli spazi comuni. Inoltre, l'esecutato ha segnalato che non è presente un contatore dedicato per le parti comuni e l'alimentazione delle luci, del cancello, della basculante e della pompa sommersa nel corsello è gestita attraverso il contatore della madre dello stesso che detiene la proprietà di altre unità immobiliari all'interno del mappale;
- **Limitazioni e vincoli derivanti dall'atto di intubazione della roggia Villachiera ed eventuale lesione di diritto di terzi per l'utilizzo a uso esclusivo;**
- **Veranda chiusa su tre lati realizzata sul map. 791 (non in esecuzione) edificata in aderenza al confine del mappale 1041 (di cui fanno parte gli immobili in esecuzione).**

8. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Orzinuovi, Via Masaccio 74, identificati al Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT Fg 18, Map. 1041, sub. 13 e 18.

Ispezioni Ipotecarie eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/11/2024, 22/01/2025 e 13/03/2025

Tutti i subalterni presentano le medesime formalità nel ventennio che si riportano qui di seguito:

1. ISCRIZIONE del 26/06/2012 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 22612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5067 del 14/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. **Annotazione n. 2936 del 21/06/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)**
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 8333 Registro Generale 12426
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 85015/28052 del 25/03/2015
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 12430
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 85015/28052 del 25/03/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 39611
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 10635 del 14/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7518 Registro Generale 43446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2652 del 02/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - Registro Particolare 27730 Registro Generale 39490
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6072 del 02/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

Inoltre, risulta la seguente formalità pregiudizievole nel Certificato Notarile presente nel fascicolo di causa, redatto dal Notaio Dott. Francesca Romana Giordano del 29/07/2024, verificata con ispezione ipotecaria sugli identificativi catastali sub. 7 e 8 (soppressi da cui sono derivati i sub. 13 e 18):

7. ISCRIZIONE del 20/07/2005 - Registro Particolare 9750 Registro Generale 39028
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 67177/17332 del 15/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 20 luglio 2005 ai nn. 39028/9750, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15 luglio 2005 rep. 67177/17332 Notaio Santarpia Roberto di Orzinuovi, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo c.f. 03034840169, domicilio ipotecario eletto: Brescia Via Gramsci n. 39, per la complessiva somma di euro 450.000,00 di cui capitale euro 300.000,00 tasso interesse annuo 3,5% durata anni 20, a carico di **OMISSIS** nato a Orzinuovi (BS) il 26 gennaio 1954 c.f. **OMISSIS** e **OMISSIS** nata a Orzinuovi (BS) il 6 settembre 1959 c.f. **OMISSIS** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Orzinuovi (BS) Via Masaccio n. 74: CF sez. NCT foglio 18 map. 1041 sub. 7 cat. A/2 vani 4 piano T e map. 1041 sub. 8 cat. A/2 vani 6 piano I, più beni omissis.

Si fa presente che i mapp. 13 e 18 derivano dalla soppressione dei mapp. 7 e 8 per variazione per divisione-fusione-ampliamento del 18/04/2011

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

Indicare l'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.

- **Eventuali iscrizioni e trascrizioni non cancellabili con la presente esecuzione immobiliare** (Per eventuali formalità non cancellabili vedi riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni cap.8)
- **Vincoli urbanistici** (vedi cap. 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica)
- **Oneri derivanti dagli abusi sulle parti comuni e private** (vedi cap. 5.3 Dichiarazione di rispondenza urbanistica);
- **Difformità catastali** (vedi cap. 5.6 Dichiarazione di rispondenza catastale)
- **Oneri, vincoli e servitù derivanti dall'Intubazione dell'alveo del tratto della Roggia (Vaso)Villachiara e verifica sull'occupazione a uso esclusivo e della lesione del diritto di terzi all'uso.** (vedi cap. 5.2 Intubazione dell'alveo del tratto della Roggia Villachiara, Oneri, Vincoli e Servitù)
- **Servitù riportate sugli atti e servitù apparenti** (vedi cap. 7 Condizioni limitanti)
- **Oneri derivanti dalle spese ricadenti sulle parti comuni e di adeguamento impiantistico** (vedi cap. 6 Spese condominiali)
- **Veranda chiusa su tre lati realizzata sul map. 791 (non in esecuzione) edificata in aderenza al confine del mappale 1041 (di cui fanno parte gli immobili in esecuzione)**
- **Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti**

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

Elia Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

10. 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"** 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."*

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

L'ufficio tecnico non è riuscito a fornire le pratiche per l'intubazione della roggia;

Il consorzio non ha reperito il certificato di corretta esecuzione della roggia;

Non è stato possibile verificare se sussistano accordi per l'utilizzo dello spazio superiore della roggia;

Non è stato possibile eseguire le verifiche sulle proprietà non oggetto della presente esecuzione immobiliare

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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 ulteriore analisi estimativa)

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

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
- ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi
- ☒ Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:
 - ✓ Col confronto con comparabili compravenduti negli ultimi 12 mesi nella medesima zona omogenea e con caratteristiche simili
 - ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con medesime caratteristiche e ubicazione
 - ✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita nella medesima zona
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

11. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili. Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto della vetustà dell'immobile (più di 20 anni), dello stato di conservazione del bene considerandolo discreto per i piani fuori terra ma con necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di per il piano interrato e le pavimentazioni retrostanti delle parti comuni, delle opere abusive sia sulle parti private che comuni, della mancanza di agibilità, dei numerosi vincoli, oneri e servitù derivanti dall'intubazione della roggia, ritenendo pertanto di operare un deprezzamento percentuale pari a 10%.

Per la valutazione economica del bene si è provveduto inoltre ad analizzare fabbricati destinati ad abitazioni con simili caratteristiche, tipologia edilizia, impianti, dotazioni di zona, ubicati nelle vicinanze e alcuni venduti recentemente.

Pertanto sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, visto lo stato di fatto, dalla ricerca di comparabili venduti in zona nell'anno solare, raccolto i valori proposti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, verificato anche il listino dei valori immobiliari Pro Brixia dell'Agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia e valutate le informazioni presso gli informatori immobiliari locali si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori.

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

Pertanto la valutazione è pari a:

- Appartamenti valore medio: € 1.450,00 (euro millequattrocentocinquanta//00) al m² di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 193,00 m² x 1.450,00 €/m²= 279.850,00 €

a cui vengono sottratti i costi per:

- Deprezzamento per messa vizi, sanatoria edilizia, regolarizzazione catastale, manutenzioni, stato conservativo e assenza di garanzie sui vizi occulti:

-10% del valore dell'immobile pari a = - 27.985,00 €

Valore finale:..... = 251.865,00 €

Che per arrotondamento diventa **252.000,00 €** (duecentocinquantaduemila,00)

Note: L'acquirente deve essere consapevole di tutte le condizioni limitanti e delle formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente descritte nei capitoli precedenti.

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne gli immobili ubicato in Orzinuovi (BS), Via Masaccio n°74/76

Identificati catastalmente al **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 18:**

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE:

- Map. 1041, Sub.13

Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani, sup.catastale tot.: 177 m², tot.escluse aree scoperte 173 m², Rendita 846,99 €

Piano terra – Primo piano – Piano interrato

AUTORIMESSA:

- Map. 1041, Sub.18

Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 36 m², Sup. Catastale 41 m²

Rendita 135,73 €

Piano Interrato

con ACCESSORI COMUNI: Mapp. 1041, Sub. 15, 20 e 21

Il più probabile valore viene di fatto quantificato in:

Valore dell'intera proprietà € 252.000,00 dicono Euro duecentocinquantaduemila,00

N.B.:

- 1) Il deprezzamento per i vizi rilevati è da ritenersi indicativo.
- 2) Sono escluse le spese degli atti notarili, imposte e tasse dovute per gli atti.
- 3) Sono escluse le spese per eventuali lesioni di diritto a terzi ad oggi non quantificabili

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **1.000,00/1.200,00** euro circa/mese. **Si annota comunque che allo stato attuale l'immobile non può essere affittato in quanto mancante del certificato di agibilità.**

Tali valori sono comunque da considerarsi indicativi e suscettibili alla richiesta/offerta, da ritenere esposto ad inflessioni non prevedibili.

Eliana Terzoni Architetto

25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

12. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Eliana Terzoni

Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.2237

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.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 26/03/2024

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

13. Elenco documentazione allegata al rapporto di stima
--

01. Elaborati Fotografici

02. Visure ipotecarie sintetiche per immobile

03. Documentazione catastale generale:

Estratto mappa

Elaborato planimetrico

Elenco subalterni assegnati

Planimetrie sub. 13 e sub.18

Visure storiche sub. 13 e sub.18

04. Estratto Pratiche Edilizie:

C Ed 266-2000 del 28/12/2000

05. Elaborati di raffronto difformità edilizie

06. Estratti PGT Vigente

07. Atti notarili:

- Atto di Donazioni e Cessioni di quote immobiliari, Notaio Santarpia Roberto rep. 85015/28052 del 25/03/2015
- Nota di trascrizione dell'Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio Mario Uberti, rep. 62042 del 16/07/1993 (Intubazione dell'alveo del tratto della Roggia (Vaso) Villachiera

08. Lettera dell'Agenzia delle Entrate

09. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio

Eliana Terzoni Architetto

*25123 Brescia, Via Mantova 24, e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*