

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. 366/2024

Giudice delegato:

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato

omissis

Esecutato:

omissis

Esperto incaricato

omissis

Date

Nomina dell'esperto 14 ottobre 2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 23 ottobre 2024

Data della consegna del rapporto di valutazione

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 11 febbraio 2025

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1/4**

Descrizione sintetica negozio con cortiletto e locali accessori

Ubicazione **Brescia Contrada del Mangano n.5**

Identificativi catastali **foglio 6 mappale 2548 sub. 11**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato deprezzato del 20% in quanto immobile locato €. 100.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 80.640,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:
Scarsa commerciabilità in quanto in vicolo di scarso passaggio.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si

Conformità catastale ☐ Si

Conformità titolarità ☐ Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Si se Si vedi pagina 11

Spese condominiali arretrate ☐ Si se Si vedi pagina 11

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ Si se Si vedi pagina 9

LOTTO NR. 2/4

Descrizione sintetica appartamento bilocale con autorimessa cantina balcone e terrazza

Ubicazione **Calcinato (Bs) via Statale 11 n.143/e**

Identificativi catastali **foglio 5 mappale 608 sub. 7
foglio 5 mappale 608 sub 18**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato deprezzato del 20% in quanto locato €. 95.488,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 76.390,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Buona commerciabilità dell'immobile in buono stato e dotato di autorimessa.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si

Conformità catastale ☐ Si

Conformità titolarità ☐ Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Si se Si vedi pagina 15

Spese condominiali arretrate ☐ Si se Si vedi pagina 15

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No

LOTTO NR. 3/4

Descrizione sintetica alloggio trilocale con cantina e balconi

Ubicazione **Calcinato (Bs) via Statale 11 n. 143/c**

Identificativi catastali **foglio 5 mappale 608 sub. 31**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà
Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato deprezzato del 20% in quanto locato €. 88.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 71.040,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Buona commerciabilità dell'immobile tuttavia privo di autorimessa o posto auto ma con due balconi, ottima esposizione e possibilità di parcheggio esterno.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si
Conformità catastale ☐ Si
Conformità titolarità ☐ Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Si se Si vedi pagina 19
Spese condominiali arretrate ☐ Si se Si vedi pagina 20

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No

LOTTO NR. 4/4

Descrizione sintetica alloggio trilocale con cantina balcone e terrazza

Ubicazione **Calcinato (Bs) via Statale 11 n. 143/E**

Identificativi catastali **foglio 5 mappale 608 sub. 8**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato deprezzato del 20% in quanto locato €. 90.204,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 72.163,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Buona commerciabilità benchè sprovvisto di autorimessa o posto auto ma buona esposizione ottime finiture e possibilità di parcheggio esterno.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si

Conformità catastale ☐ Si

Conformità titolarità ☐ Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Si se Si vedi pagina 24

Spese condominiali arretrate ☐ Si se Si vedi pagina 24

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	
2.	LOTTO 1/4	
3.	Inquadramento dell'immobile.....	
4.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	
5.	Audit documentale e Due Diligence	
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	
4.2	Rispondenza catastale	
4.3	Verifica della titolarità	
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	
2.	LOTTO 2/4	
2.	Inquadramento dell'immobile.....	
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	
4.	Audit documentale e Due Diligence	
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	
4.2	Rispondenza catastale	
4.3	Verifica della titolarità	
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	
2.	LOTTO 3/4	
2.	Inquadramento dell'immobile.....	
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	

4.	Audit documentale e Due Diligence
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....
4.2	Rispondenza catastale
4.3	Verifica della titolarità
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
2.	LOTTO 4/4
2.	Inquadramento dell'immobile
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4.	Audit documentale e Due Diligence
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....
4.2	Rispondenza catastale
4.3	Verifica della titolarità
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
	Tutti gli immobili
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7.	Analisi estimativa.....
8.	Riepilogo dei valori di stima.....
9.	Dichiarazione di rispondenza.....
10.	Elenco della documentazione in allegato.....

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Calcinato in data 29 novembre 2024;
- eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia in data 4 dicembre 2024;
- Verificate le destinazioni urbanistiche dei lotti nei PGT vigenti in Comune di Calcinato ed in Comune di Brescia nonché i relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione;
- reperite le planimetrie catastali degli immobili;
- assunte informazioni presso i due amministratori condominiali circa l'importo delle spese condominiali ed eventuali spese arretrate non pagate;
- reperite le visure storiche catastali e l'estratto di mappa;
- reperiti gli atti di provenienza degli immobili;
- eseguito sopralluogo presso gli immobili in Calcinato e Brescia in data 22 novembre 2024;
- eseguita ricerca di edifici oggetto di vendita comparabili agli immobili staggiti;
- assunte informazioni circa la fase di mercato residenziale in Calcinato (Bs) e commerciale in Brescia;
- redatto la relazione peritale e depositata

LOTTO 1/4

Inquadramento dell'immobile

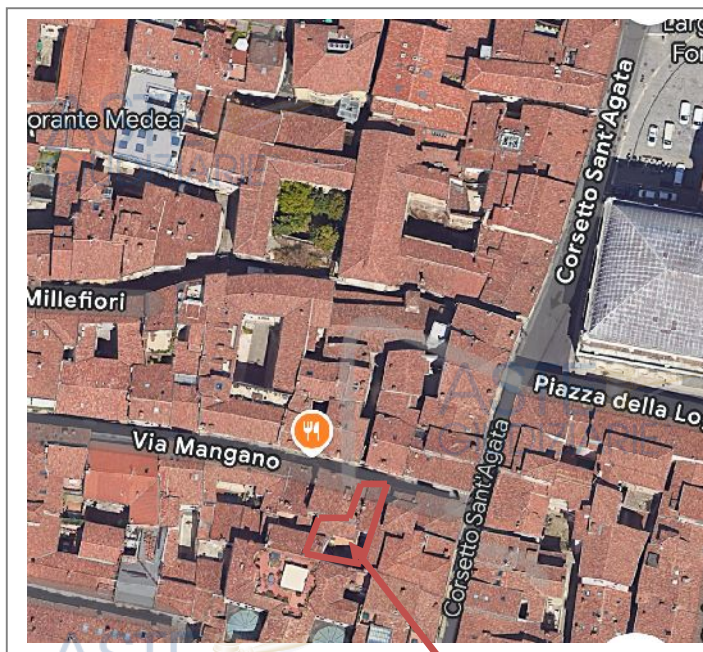
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Brescia
- ☐ Via Contrada del Mangano
- ☐ Civico n. 5

Zona centro storico

Mappa geografica



- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile** Nuclei Antichi
- ☐ **Tipologia immobiliare** negozio con accessori
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati** edifici residenziali ai piano e commerciali ai piani terra
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari** antico edificio con corte interna
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile** in buono stato di conservazione
- ☐ **Dimensione** Negozio mq 70,0 accessori mq 40,75 lordi cortiletto mq 37
- ☐ **Caratteri domanda e offerta** scarsa domanda in quanto in zona di scarso passaggio

☐ Fase del mercato immobiliare stazionaria relativamente ad immobili commerciali

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Il negozio è posto al piano terra di un edificio di antica edificazione ristrutturato interamente nel 2001. Il bene qui stimato è composto da un unico vano di mq 57 netti ed altezza mt 3,4 dotato di bagno e antibagno al quale si accede sia direttamente dalla contrada del Mangano che dal vano scala comune condominiale. Il soffitto è parzialmente con volto a botte. È dotato di una vetrina e di un'ampia finestra, entrambe affacciano su contrada del Mangano.

Annessi al negozio vi sono un cortiletto interno di mq 37 dal quale si accede a due vani adibiti a magazzino. I due magazzini sono posti sotto il livello strada parzialmente interrati ma dotati di porta finestra e finestra che affacciano sul cortiletto interno.

Un magazzino ha superficie di mq 14 netti ed altezza interna di mt 2,68 ; l'altro ha superficie di mq 19.61 netti , volto a botte con altezza massima mt. 3,2. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caloriferi e caldaia posta nel negozio. L'intero mappale ha subito un intervento edilizio di ristrutturazione nel 2001; è in buono stato di conservazione e manutenzione a meno di alcune porzioni di pareti che presentano degrado da infiltrazioni.

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ Nord contrada del Mangano e parti comuni
- ☐ Sud altra proprietà
- ☐ Est altra proprietà
- ☐ Ovest parti comuni edificio

Consistenza

- ☐ Data del sopralluogo 22 novembre 2024
- ☐ Desunto graficamente da: elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 70,07

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Cortile interno	m ² 37,00	20 %
-----------------	----------------------	------

Magazzini	m ² 40,75	30%
-----------	----------------------	-----

Superficie commerciale

m² 90,00

Caratteristiche qualitative

Il negozio si trova nel cuore del centro storico cittadino tuttavia è posto in Contrada del Mangano , vicolo di scarso passaggio, pertanto il negozio ha scarsa visibilità. Inoltre vi è una sola vetrina poiché l'altra apertura consiste in una finestra ampia ma non ad altezza occhi. Ciò rende il negozio poco appetibile. I due magazzini non sono trasformabili in altre destinazioni d'uso in quanto seminterrati.

Note: il cortiletto è valutato al 20% in quanto posto in centro storico.

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967 e ristrutturato nel 2001

Titoli autorizzativi esaminati

documentazione visionata

-concessione edilizia n. PG 5276/00 boll. 680/00 in data 25/07/2000

- DIA in variante prot. 3073 in data 23/07/2001

- Agibilità in data 15/10/2001 n. 33981/01 boll. 3851/01

- ☐ Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico Comune di Brescia

- ☐ Data verifica urbanistica 04/12/2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico PGT vigente Nuclei antichi

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Maria Alborghetti , iscritto all'Ordine Architetti e pianificatori della Provincia di Brescia nr. 800, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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.

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 6 Sezione fabbricati particella 2548

☐ Sub. 11 categoria C/1 classe 10 consistenza mq 69 Rendita 2.558,63

Elenco documentazione visionata planimetria catastale e visura storica catastale

Data verifica catastale 11/11/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. *omissis*

, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Note Il progetto approvato in comune definisce "cantina" i locali accessori; nella planimetria catastale sono indicati come "magazzino". Tuttavia è stata rilasciata agibilità in quanto comunque superfici accessorie.

Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità****Titolo di provenienza**

Atto notaio *omissis*
trascritto in data

12/02/2014 ai nn. 4509/3032.

☐ Quota di proprietà piena proprietà

Condizioni limitanti

☐ Oneri : spese condominiali arretrate

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Occupato☐ Tipo di contratto contratto d'affitto☐ €/anno €. 6000,00☐ Rata mensile☐ Durata in anni 4 + 6☐ Scadenza contratto 27/02/2025☐ Estremi registrazione: registrato al n. 001683 serie 3t in data 20/03/2015

Il contratto di cui sopra è

☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile**Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Le spese condominiali ammontano ad €/anno 433,62; attualmente vi è un debito verso il condominio di €.1604,20 come da riepilogo inviato dall'amministratore del condominio .

LOTTO 2/4**Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**☐ Provincia Brescia☐ Comune Calcinato☐ Località Ponte San Marco☐ Via/Piazza via Statale 11☐ Civico n. n. 143/e**Zona semi periferica****Mappa geografica**

- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile** zona "B – residenziale consolidato"
- ☐ **Tipologia immobiliare** condominio
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati** fabbricato in CA e muratura con copertura piana
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari** alloggi in condominio con autorimesse e cantine
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** di recente realizzazione con buon livello di finiture e scarsa manutenzione
- ☐ **Dimensione condominio :** n. 10 alloggi su due piani fuori terra e un interrato con autorimesse e cantine
- ☐ **Caratteri domanda e offerta** buona commerciabilità
- ☐ **Fase del mercato immobiliare** in lieve ripresa

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un alloggio bilocale posto al primo e ultimo piano nella palazzina con n. 10 unità. Composto da soggiorno/cottura, piccolo disimpegno notte da cui si accede a bagno e camera. E' dotato di un balcone lungo tutto il fronte strada ad est, su soggiorno e camera. Dal vano scala comune si accede ad un grande terrazzo/solarium sulla copertura piana e ad una cantinetta al piano interrato. Riscaldamento autonomo, pavimento in parquet porte in legno serramenti con doppi vetri.

Cantinetta di mq 4,5 e altezza mt. 2,43 al piano interrato, con porta in metallo e pavimento in battuto di cemento. Autorimessa al piano interrato di mq15 e altezza mt 2,60 con basculante in metallo. Il corsello di manovra comune al piano interrato presenta significative infiltrazioni. La parte del vano scala comune in un punto presenta significative infiltrazioni e necessitano entrambe di un intervento.

La terrazza è posta su copertura piana dell'immobile , di mq 47,38; ha pavimento in quadrotti di cemento e ringhiera in legno degradata.

Confini

confini catastali alloggio

- ☐ Nord via tavella
- ☐ Sud vano scala comune
- ☐ Est via statale
- ☐ Ovest altro alloggio

confini catastali autorimessa

- ☐ Nord corsello di manovra
- ☐ Sud terrapieno
- ☐ Est autorimessa sub. 17
- ☐ Ovest autorimessa sub. 19

confini catastali cantina

- ☐ Nord altra proprietà
- ☐ Sud altra proprietà
- ☐ Est corridoio accesso cantine
- ☐ Ovest scivolo condominiale

Consistenza

- ☐ Data del sopralluogo 22 novembre 2024
- ☐ Desunto graficamente da: rilievo ed Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 51,10

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
cantina	m ² 4,5	30%
balcone	m ² 13,97	30 %
terrazza	m ² 47,38	20 %
autorimessa	m ² 15	50 %

Superficie commerciale

m² 74,60

Caratteristiche qualitative

Scarso livello di manutenzione della terrazza e delle parti comuni , in particolare vano scala e corsello di manovra al piano autorimesse. Alloggio dotato di un buon livello di finiture.

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- ☐ Fabbriato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco pratiche visionate:

DIA n. 76/04 in data 08/04/2004

Integrazione n.11826 in data 27/05/2004

DIA n.183/05 in data 20/07/2005 in variante

Agibilità in data 28/02/2006 , istanza in data 09/09/2005 n. 19800

- ☐ Indicare la documentazione visionata : intero fascicolo delle DIA sopra indicate.
- ☐ Fonte documentazione visionata Comune di Calcinato – Ufficio tecnico
- ☐ Data verifica urbanistica 29/11/2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico PGT vigente zona “B-residenziale consolidato” art. 48 NTA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. *omissis*

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Calcinato (Bs) 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.

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

Foglio 5 Sezione NCT particella 608

- ☐ Sub. 7 categoria A/2 classe 5 consistenza 3 vani Rendita € 193,67
- ☐ Sub. 18 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 14 Rendita € 31,09

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastale; estratto di mappa; visura storica catastale.

Data verifica catastale 11/11/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. *omissis*

qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

omissis

trascritto in

data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032.

- ☐ Quota di proprietà piena proprietà e quota parti comuni condominiali

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù come indicate nell'atto di provenienza

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Occupato

occupato da inquilino

- ☐ Tipo di contratto contratto d'affitto

☐ €/anno 3.600,00

☐ Rata €/mese 300,00

☐ Durata in anni 4 rinnovabile per ulteriori 4 anni

☐ Scadenza contratto 31/01/2028

☐ Estremi registrazione: registrato al n. 000620 serie 3t in data 26/01/2024

contratto Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Le spese condominiali annue ammontano ad €. 1.100,00 e sono comprensive di spese amministrative, assicurazione, dichiarazioni fiscali, corrente elettrica, spurgo fognature ecc. oltre alle spese tecniche per richiesta di CPI.

Vi sono spese condominiali arretrate per l'importo di €. 524,44.

LOTTO 3/4

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia

☐ Comune Calcinato

☐ Località Ponte San Marco

☐ Via/Piazza via Statale 11

☐ Civico n. n. 143/c

Zona semi periferica

Mappa geografica



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile** zona "B – residenziale consolidato"

☐ **Tipologia immobiliare** condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati** fabbricato in CA e muratura con copertura piana

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari** alloggi in condominio con autorimesse e cantine

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** di recente realizzazione con buon livello di finiture e scarsa manutenzione

☐ **Dimensione condominio :** n. 10 alloggi su due piani fuori terra e un interrato con autorimesse e cantine

☐ **Caratteri domanda e offerta** buona commerciabilità

☐ **Fase del mercato immobiliare** in lieve ripresa

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un alloggio trilocale posto al primo e ultimo piano nella palazzina con n. 10 unità. Composto da soggiorno/cottura, piccolo disimpegno notte da cui si accede a bagno e due camere . E' dotato di due balconi lungo tutto il fronte strada ad est, ad ovest e parzialmente a sud, su soggiorno e camera. Dal vano scala comune si accede ad una cantinetta al piano interrato. Riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma, pavimento in parquet porte in legno serramenti con doppi vetri, porta ingresso blindata.

E' presente impianto di climatizzazione estiva. Altezza interna mt.2,70.

Cantinetta di mq 4,5 e altezza mt. 2,43 al piano interrato con porta in metallo e pavimento in battuto di cemento.

Confini

confini catastali alloggio

- ☐ Nord via altro alloggio e vano scala
- ☐ Sud via statale
- ☐ Est via statale
- ☐ Ovest affaccio su area comune condominiale

confini catastali cantina

- ☐ Nord altra proprietà
- ☐ Sud altra proprietà
- ☐ Est disimpegno comune di accesso
- ☐ Ovest scivolo autorimesse

Consistenza

- ☐ Data del sopralluogo 22 novembre 2024
- ☐ Desunto graficamente da: rilievo ed Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 65,33

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
cantina	m ² 3,9	30%
balconei	m ² 24,92	30 %

Superficie commerciale

m² 74,00



Caratteristiche qualitative

Ottima esposizione e buone finiture interne. Non è dotato di autorimessa ma vi è possibilità di parcheggio esterno

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco pratiche visionate:

DIA n. 76/04 in data 08/04/2004

Integrazione n.11826 in data 27/05/2004

DIA n.183/05 in data 20/07/2005 in variante

Agibilità in data 28/02/2006 , istanza in data 09/09/2005 n. 19800

- ☐ Indicare la documentazione visionata : fascicolo delle DIA sopra indicate.
☐ Fonte documentazione visionata Comune di Calcinato – Ufficio tecnico
☐ Data verifica urbanistica 29/11/2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico PGT vigente zona “B-residenziale consolidato” art. 48 NTA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. *omissis*

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Calcinato (Bs) 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.

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

Foglio 5 Sezione NCT particella 608

- ☐ Sub. 31 categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani Rendita € 290,51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastale; estratto di mappa; visura storica catastale.

Data verifica catastale

11/11/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta *omissis*

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto *omissis*

trascritto in

data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032.

☐ Quota di proprietà piena proprietà e quota parte parti comuni condominiali

Condizioni limitanti

☐ Servitù come indicate nell'atto di provenienza

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Occupato

occupato da inquilino

☐ Tipo di contratto contratto d'affitto

☐ €/anno 3.600,00

☐ Rata €/mese 300,00

☐ Durata in anni 4 rinnovabile per ulteriori 4 anni

☐ Scadenza contratto 23/03/2027

☐ Estremi registrazione: registrato al n. 001673 serie 3t in data 24/03/2023

contratto Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

NB: il contratto di affitto sopra menzionato fa riferimento all'alloggio qui staggito e ad una autorimessa NON oggetto della presente procedura esecutiva.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Le spese condominiali annue ammontano ad €. 1.000,00 e sono comprensive di spese amministrative, assicurazione, dichiarazioni fiscali, corrente elettrica, spurgo fognature ecc. oltre alle spese tecniche per richiesta di CPI.

Vi sono spese condominiali arretrate per l'importo di €.723,23.

NB. L'importo delle spese condominiali attuale e sopra riportato è comprensivo di autorimessa non oggetto della presente procedura esecutiva.

LOTTO 4/4

Inquadramento dell'immobile

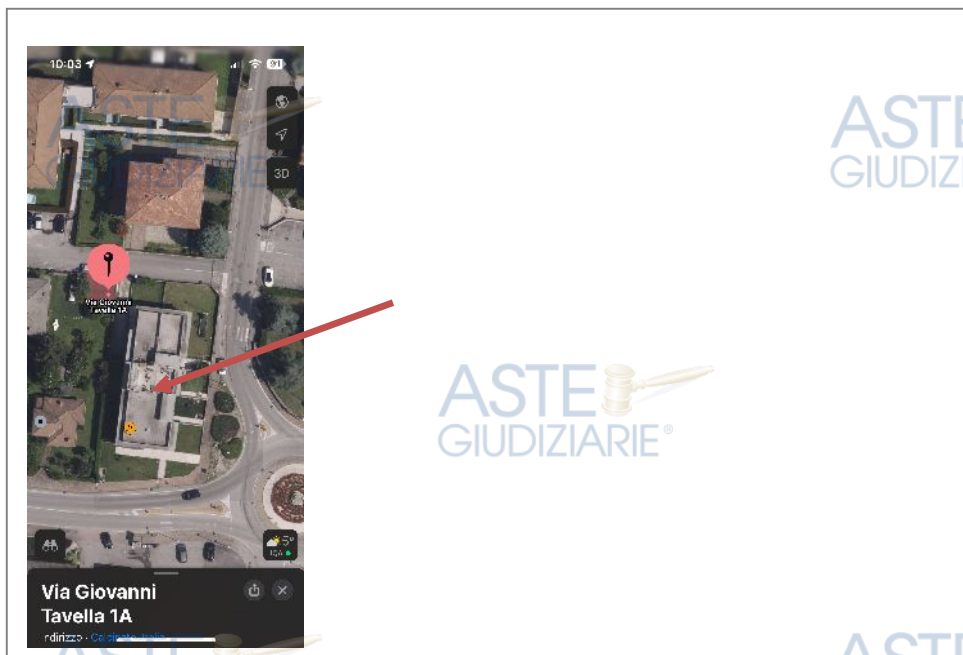
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Calcinato
- ☐ Località Ponte San Marco
- ☐ Via/Piazza via Statale 11
- ☐ Civico n. n. 143/e

Zona semi periferica

Mappa geografica



- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile** zona "B – residenziale consolidato"
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ☐ **Tipologia immobiliare** condominio
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati** fabbricato in CA e muratura con copertura piana
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari** alloggi in condominio con autorimesse e cantine
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** di recente realizzazione con buon livello di finiture e scarsa manutenzione
- ☐ **Dimensione condominio :** n. 10 alloggi su due piani fuori terra e un interrato con autorimesse e cantine
- ☐ **Caratteri domanda e offerta** buona commerciabilità
- ☐ **Fase del mercato immobiliare** in lieve ripresa

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un alloggio trilocale posto al primo e ultimo piano nella palazzina con n. 10 unità. Composto da soggiorno/cottura, piccolo disimpegno notte da cui si accede a bagno e due camere . E' dotato di un balconi lungo tutto il fronte strada ad est sul soggiorno. Dal vano scala comune si accede ad una cantinetta al piano interrato. Caldaia autonoma e riscaldamento a pavimento , pavimento in parquet, porte in legno serramenti con doppi vetri, porta ingresso blindata.

E' presente impianto di climatizzazione estiva. Altezza alloggio mt. 2,70.

Cantinetta di mq 4,10 e altezza mt. 2,43 al piano interrato con porta in metallo e pavimento in battuto di cemento. . La parte del vano scala comune in un punto presenta significative infiltrazioni e necessitano entrambe di un intervento.

La terrazza è posta su copertura piana dell'immobile , di mq 47,38; ha pavimento in quadrotti di cemento e ringhiera in legno degradata.

Confini

confini catastali alloggio

- ☐ Nord via altro alloggio e vano scala
- ☐ Sud altro alloggio
- ☐ Est via statale
- ☐ Ovest affaccio su area comune condominiale

confini catastali cantina

- ☐ Nord altra proprietà
- ☐ Sud altra proprietà
- ☐ Est disimpegno comune di accesso
- ☐ Ovest scivolo autorimesse

Consistenza

☐ Data del sopralluogo 22 novembre 2024

☐ Desunto graficamente da: rilievo ed Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

ASTE
GIUDIZIARIE®
m² 64,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
cantina	m ² 4,0	30%
balcone	m ² 8,41	30 %
terrazza	m ² 64,14	20 %

Superficie commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE®
m² 80,54

Caratteristiche qualitative

Scarso livello di manutenzione della terrazza e delle parti comuni , in particolare vano scala.

Buona esposizione. L'alloggio non è dotato di autorimessa ma antistante il condominio vi è buona possibilità di parcheggio.

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco pratiche visionate:

DIA n. 76/04 in data 08/04/2004

Integrazione n.11826 in data 27/05/2004

DIA n.183/05 in data 20/07/2005 in variante

Agibilità in data 28/02/2006 , istanza in data 09/09/2005 n. 19800

☐ Indicare la documentazione visionata : fascicolo delle DIA sopra indicate.



- ☐ Fonte documentazione visionata Comune di Calcinato – Ufficio tecnico
☐ Data verifica urbanistica 29/11/2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico PGT vigente zona “B-residenziale consolidato” art. 48 NTA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch *omissis*

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Calcinato (Bs) 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.

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

Foglio 5 Sezione NCT particella 608

- ☐ Sub. 8 categoria A/2 classe 5 consistenza 4 vani Rendita € 258,23

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastale; estratto di mappa; visura storica catastale.

Data verifica catastale 11/11/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. *omissis*

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto *omissis*

trascritto in

data 12/02/2014 ai nn. 4509/3032.

☐ Quota di proprietà piena proprietà e quota parte parti comuni condominiali

Condizioni limitanti

☐ Servitù come indicate nell'atto di provenienza

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Occupato
- occupato da inquilino
- ☐ Tipo di contratto contratto d'affitto
- ☐ €/anno 3.600,00
- ☐ Rata €/mese 300,00
- ☐ Durata in anni 4 rinnovabile per ulteriori 4 anni
- ☐ Scadenza contratto 23/03/2027
- ☐ Estremi registrazione: registrato al n. 003509 serie 3t in data 11/07/2018

contratto Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

NB: il contratto di affitto sopra menzionato fa riferimento all'alloggio qui staggito e ad una autorimessa NON oggetto della presente procedura esecutiva.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Le spese condominiali annue ammontano ad €. 1.300,00 e sono comprensive di spese amministrative, assicurazione, dichiarazioni fiscali, corrente elettrica, spurgo fognature ecc. oltre alle spese tecniche per richiesta di CPI.

Vi sono spese condominiali arretrate per l'importo di €.49,41.

NB. L'importo delle spese condominiali attuale e sopra riportato è comprensivo di autorimessa non oggetto della presente procedura esecutiva.

TUTTI I 4 LOTTI - Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 13/09/2024**, si rilevano le seguenti formalità: **ISCRIZIONE NN. 26132/5645 del 22/06/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 08/06/2009
Numero di repertorio 35860/10847 *omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

capitale € 3.700.000,00 Totale € 7.400.000,00 Durata 10 anni

Grava su Brescia sezione Urbana CAI Foglio 6 Particella 2548 Sub. 11, Calcinato sezione Urbana NCT Foglio 5 Particella 608 Sub. 7 Particella 608 Sub. 18 Particella 608 Sub. 8 Particella 608 Sub. 17 Particella 608 Sub. 28 Particella 608 Sub. 16, Mazzano Foglio 16 Particella 307 Particella 311

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 437 DEL 19/01/2012** derivante da restrizione di beni

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 438 DEL 19/01/2012** derivante da riduzione di somma

TRASCRIZIONE NN. 32142/19671 del 05/08/2016 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 29/07/2016 Numero di repertorio 4775 emesso da TRIBUNALE Sede BRESCIA A *omissis*

Grava su Mazzano sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 365 Sub. 17 Particella 365 Sub. 18 Particella 365 Sub. 19 Particella 365 Sub. 8, Brescia sezione Urbana CAI Foglio 6 Particella 2548 Sub. 11, Calcinato sezione Urbana NCT Foglio 5 Particella 227 Sub. 37 Particella 227 Sub. 38 Particella 589 Sub. 1 Particella 590 Particella 608 Sub. 7 Particella 608 Sub. 8 Particella 608 Sub. 16 Particella 608 Sub. 17 Particella 608 Sub. 18 Particella 608 Sub. 28, Calcinato Foglio 5 Particella 591.

ISCRIZIONE NN. 40700/6600 del 18/09/2017 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 15/12/2003 Numero di repertorio 78923/24490 Notaio *omissis*

capitale € 690.000,00 Totale € 1.380.000,00

Grava su Calcinato sezione Urbana NCT Foglio 5 Particella 608 Sub. 5 Particella 608 Sub. 14 Particella 608 Sub. 7 Particella 608 Sub. 18 Particella 608 Sub. 8 Particella 608 Sub. 17 Particella 608 Sub. 31 Particella 608 Sub. 16 Particella 608 Sub. 30 Particella 608 Sub. 20

N.B. A margine risulta:

* **IPOTECA VOLONTARIA N. 11467 DEL 08/11/2017** derivante da modifica del piano di ammortamento

ISCRIZIONE NN. 53507/8614 del 01/12/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 15/12/2003 Numero di repertorio 78923/24490 Notaio *omissis*

capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 15 anni

Grava su **Calcinato** sezione Urbana NCT foglio 5 particella 608 sub 7 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 591 Foglio 5 Particella 592 Foglio 5 Particella 593 Foglio 5 Particella 594 Foglio 5 Particella 604, **Calcinato** sezione Urbana NCT foglio 5 particella 608 sub 8

con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 591 Foglio 5 Particella 592 Foglio 5 Particella 593 Foglio 5 Particella 594 Foglio 5 Particella 604, **Calcinato** sezione Urbana NCT foglio 5 particella 608 sub 8 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 591 Foglio 5 Particella 592 Foglio 5 Particella 593 Foglio 5 Particella 594 Foglio 5 Particella 604, Calcinato sezione Urbana NCT foglio 5 particella 608 sub 17 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 592 Foglio 5 Particella 591 Foglio 5 Particella 593 Foglio 5

Particella 594 Foglio 5 Particella 604, Calcinato sezione Urbana NCT foglio 5 particella 608 sub 16 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 591 Foglio 5 Particella 592 Foglio 5 Particella 593 Foglio 5 Particella 594 Foglio 5 Particella 604, Calcinato sezione Urbana NCT foglio 5 particella 608 sub 31 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 591 Foglio 5 Particella 592 Foglio 5 Particella 593 Foglio 5 Particella 594 Foglio 5 Particella 604

TRASCRIZIONE NN. 40372/28265 del 13/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/08/2024 Numero di repertorio 7161 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore *omissis*

Grava su Brescia sezione Urbana CAI Foglio 6 Particella 2548 Sub. 11, Calcinato sezione Urbana NCT Foglio 5 Particella 608 Sub. 7 Particella 608 Sub. 8 Particella 608 Sub. 18 Particella 608 Sub. 31-

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

Assunzioni limitative

Per tutti gli immobili è stato tenuto conto della presenza di contratto di affitto, pertanto deprezzati del 20% in quanto immobili locati.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 per ogni immobile

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Brescia

Foglio 6 Sezione fabbricati particella 2548

Sub. 11 categoria C/1 classe 10 piano T consistenza mq 69 Rendita 2.558,63

Il più probabile **valore in libero mercato** deprezzato del 20% in quanto locato viene di fatto quantificato in € **100.800,00** diconsi Euro **centomilaottocento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **80.640,00** diconsi Euro **ottantamilaseicentoquaranta /00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

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

LOTTO 2 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Calcinato (Bs) via statale 143/e

Foglio 5 Sezione fabbricati particella 608

Sub. 7 categoria A/2 classe 5 consistenza vani 3 piani S1-1-2 Rendita €. 193,67

Sub. 18 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 14 piano S1 Rendita €. 31,09

Il più probabile **valore in libero mercato** deprezzato del 20 % in quanto immobile locato viene di fatto quantificato in € **95.488,00** diconsi Euro **novantacinquemilaquattrocentoottantotto/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 76.390,00** diconsì Euro **settantaseimilatrecentonovanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

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

LOTTO 3 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Calcinato (Bs) via Statale 143/c

Foglio 5 Sezione fabbricati particella 608

Sub. 31 categoria A/2 classe 5 consistenza vani 4,5 piani S1-1 Rendita € 290,51

Il più probabile **valore in libero mercato** deprezzato del 20% in quanto immobile locato, viene di fatto quantificato in **€ 88.800,00** diconsì Euro **ottantottomilaottocento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ . 71.040,00** diconsì Euro **settantunomilaquarante/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

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

LOTTO 4 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Calcinato (Bs) via statale 143/e

Foglio 5 Sezione fabbricati particella 608

Sub. 8 categoria A/2 classe 5 consistenza vani 4 piani S1-1-2 Rendita € 258,23

Il più probabile **valore in libero mercato** deprezzato del 20% in quanto immobile locato, viene di fatto quantificato in **€ 90.204,00** diconsì Euro **novantamila duecentoquattro/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 72.163,00** diconsì Euro **settantaduemilacentosessantatre/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

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

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale:

omissis

Iscritto all'Ordine/Albo:

architetti e paesaggisti della provincia di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma *omissis*

Data rapporto valutazione: 12/12/2024

Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)

2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)

3. Elaborati fotografici degli esterni

4. Atti di provenienza

5. Contratti di locazione

6. Titoli autorizzativi

7. Certificato di agibilità

8. Estratto mappa catastale

9. Schede catastali

10. Visure storiche catastali

11. Eventuali spese condominiali arretrate

