

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. 501/2021

Giudice delegato:

Dr. Ssa Liana Zaccara**Anagrafica:**

Creditore procedente:

Società	DOVALUE SPA
Con sede in	Verona (VR)
Via	Via dell' Agricoltura nr. 7
C.F. E P.IVA	C.F. 00390840239 P.IVA 02659940239
In qualità di	Procuratrice speciale di:

Sig.	OMISSIS
In qualità di	Procuratore

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.ti Grazia Maria Sciarra e Giovanni Rocchi
Foro	Brescia
Con studio in	Via Vittorio Emanuele II, n 1
Comune di	25122 Brescia
C.F.	SCRGRZ49M49D843Z – RCCGNN65L02B157C
Tel +39	030 297070
Fax	030. 2970730
E-mail	grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it
E-mail	giovanni.rocchi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Sig.re	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
P.IVA	OMISSIS
Con sede in	OMISSIS
Via	OMISSIS
E-mail	OMISSIS

Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS



Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Dalla visura camerale risulta un altro socio non inserito nel pignoramento di cui allego dati;

Amministratore Socio	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:


Sig.re	Non nominato in procedura /non pervenuto
--------	--





Esperto incaricato:



Sig.	Geom. Luca Giuliani
C.F.	GLN LCU 74T20 E526Y
Con studio in Via	Circonvallazione Sera n 35
Comune di	Gottolengo (BS)
Tel.	3290254528
Fax	030 6821492
E-mail	gfl.giuliani@libero.it
Pec	luca.giuliani@geopec.it
Isritto all'Albo dei	Geometri di Brescia n 4646
	Firma e Timbro
	



Date :

Nomina dell'esperto	:	15.10.2021
Conferimento d' incarico di Stima e giuramento	:	08.11.2021
Data della consegna del Rapporto di valutazione (TELEMATICA)	:	18.02.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	22.03.2022



Premessa:

Il giudice Dr.ssa Liana Zaccara con ordinanza del 15.10.2021 ha nominato il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'albo dei geometri di Brescia al n 4646, con studio in Gottolengo (BS), Via Circonvallazione Sera n 35, esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. El 501-2021)

Con verbale di conferimento incarico di stima del 08.11.2021 ha posto all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti all'esperto) dai quali devono risultare:

A

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza di documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure 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 al 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 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;

referisca 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 registi immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e 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 eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.*

Nel caso di 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 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 dell'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *Sequestri penali ed amministrativi*
 - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici*

Indichi specificatamente quali siano i psi 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 bene condominiali (casa portiere, lastrico, ecc...) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale. Anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.*

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarte 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'01/09/197 (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, allegandone copia.

- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali 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 caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5 °, del DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, nr. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

- 3) *Quantifichi, in ipotesi di 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, segnalandole 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 DPR 06/06/2001 nr. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati 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 verificati 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 proporzionale si superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

F

Formazione dei lotti

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.
Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*
- 3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ect) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimessa, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivati sia da eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio alle destinazione 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 dei costi

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

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente e 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 alle 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 commerciabili.

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

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

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

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



Foglio riepilogativo con suddivisione lotti perizia:

LOTTI	COMUNE E INDIRIZZO	INDICAZIONI CATASTALI	CAT	C.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
01	Montirone (BS) – Via Stazione	Fg 8 map 148 sub 0	D/7		300.000,00	240.000,00



Possibilità di vendita solo in lotto unico

Lotto Unico 1 il valore di mercato è pari a



Valore in libero mercato € 300.000,00 (trecentomilaeuro)

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (arrotondato) € 240.000,00 (duecentoquarantamilaeuro)



Identificazione dei lotti:

L'immobile di tipologia capannone artigianale tradizionale prefabbricato costruito tra il 1997 e 2002 al piano terra magazzino con locale bagni e ripostiglio composto da unico subalterno avente destinazione "artigianale" con area pertinenziale, totale superficie lotto e magazzino mq 6490. Vi è la presenza di soppalchi e uffici e fabbricati esterni al capannone abusivi. L'immobile è ubicato in Comune di Montirone (BS) via Stazione n snc, con ingresso tramite cancello carraio e pedonale su Via Stazione ;

LOTTO NR 1 (Comune di Montirone (BS) Fg 08 mapp 148 sub 0) (Rif . doc. 03)

Descrizione sintetica : unità artigianale adibita a magazzino impresa costruzioni, con ripostiglio due servizi igienici e ampia corte esclusiva. Si evidenzia la presenza di soppalco abusivo con soprastante ufficio e tettoie e fabbricati esterni ubicati nella corte.

Ubicazione : Comune Montirone (BS), Via Stazione, n snc

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 08 Particella 148 Sub 0
Zona Cat. d/7 Classe / Consistenza /
Rendita € 3.428,00

Quota di proprietà : OMISSIS

Diritto di proprietà : 1/1

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 300.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 240.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità media/bassa



Adut documentale e due diligence :

Conformità Edilizia: Immobili Montirone SI NO se no vedi pagina 26
Conformità Catastale: Immobili Montirone SI NO se no vedi pagina 29.
Conformità titolarità SI NO se no vedi pagina 30

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente :

Immobile occupato SI NO se no vedi pagina 31
Spese condominiali arretrate SI NO vedi pagina 31
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO se no vedi pagina 31
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO vedi pagina 31

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni :

- 1) Per quanto di precedente, si rimanda alla certificazione notarile ventennale del 30/09/2021 depositata presso tribunale di Brescia a firma del notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano
- 2) Si rammenta Verbale di Pignoramento immobili procedente del 02 luglio 2021 ai n 5724/21 notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Brescia in data 02/08/2021 ai numeri r.g. 42688 e r.p. 28407 favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 05098890261, pari a € 329.316,50 oltre ad interessi e spese a carico, e per essa sua mandataria con incarico di procura speciale società DOVALUE SPA con sede in Verona (VR) c.f. 00390840239 e P.iva 02659940239, contro OMISSIS, con sede in Montirone (BS) via Via OMISSIS c.f. e P.iva OMISSIS , gravante sull' unità immobiliari in comune di Montirone (BS) censite al NCT Fg 08 mapp 148 sub 0 in Via Stazione n. snc di sua piena proprietà.





Indice :

0) Tabella riepilogo lotti	15
1) Inquadramento dell'immobile	15
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	20
3) Audit documentale e Due Diligence	29
3.1) Legittimità edilizia - urbanistica	30
3.2) Rispondenza catastale	31
3.3) Verifica della Titolarità	33
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	34
5) Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	34
6) Fasi – accertamenti e date delle indagini	34
7) Analisi estimativa di mercato	36
8) Valori di stima	37
9) Dichiarazione di rispondenza	40
10) Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	41



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in comune di Montirone (BS). Il comune conta circa 5038 abitanti, si trova a ridosso della città.

L'economia si è sviluppata attraverso gli investimenti di imprenditori che hanno sviluppato importanti.

Il mercato della zona in riferimento all'immobile oggetto di perizia è anomalo in quanto è un capannone ad uso artigianale situato in aperta campagna.

Il tessuto urbano circostante è composto da strutture agricole con abitazioni ad uno/due piani in quanto l'immobile si trova in periferia nord/est del paese e quindi in campagna.





Comune di Castel Mella : LOTTO 1

Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Montirone
- Frazione : /
- Località : /
- Quartiere : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Via Stazione
- Civico n : snc



Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferia a destinazione speciale
- Extra Urbana



Mappa Geografica





- Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷



- Commerciale
- Direzionale⁴
- Residenziale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola



- Tipologia immobiliare⁶
 - Fabbricato (Freccia Rossa)



Indicare stato di conservazione:

- Nuovo⁷
- Ristrutturato⁸
- Seminuovo⁹
- Usato in buono stato di conservazione
- Rudere¹¹



- Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²



- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato in palazzina condominiale
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Magazzino artigianale



- Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³



- negozio alimentare
- Appartamento (Attico)
- Appartamento (loft¹⁴)
- Villino
- Villetta a schiera
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posti auto scoperti
- cantina (locale di sgombero)
- Altro – capannone artigianale





Caratteristiche generali dell'immobile



Descrizione sintetica

■ Struttura in elevazione	:	pannelli, pilastri e travi e tegoli prefabbricati in c.a.p,
■ Solai	:	ferro e legno soppalco abusivo
■ Copertura	:	lastre in fibrocemento
■ Muratura perimetrale	:	pannelli prefabbricati in c.a.p,
■ Coibentazione/Isolamenti	:	non presente
■ Divisori tra unità	:	laterizio/cemento
■ Infissi Esterni	:	finestre a nastro vetrate
■ Infissi Interni	:	laminatino
■ Pavimenti e Rivestimenti	:	ceramica
■ Impianto Riscaldamento	:	caldaia per wc
■ Impianto sanitario	:	tradizionale
■ Impianto Gas	:	si blocco wc
■ Impianto elettrico	:	si
■ Impianto di climatizzazione	:	si ufficio abusivo
■ Altri impianti	:	no
■ Allaccio fognatura	:	fossa
■ Fonti rinnovabili	:	assenti
■ Finiture esterne	:	in buono stato
■ Numero totali piani	:	piano terra magazzino e ripostiglio con blocco servizi igienici e ufficio/ripostiglio e soppalco abusivo
■ Altro	:	/



- Dimensione¹⁵

- Caratteri domanda offerta¹⁶



- Piccola
- Media
- Grande
- lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- lato venditore

- Privato
- **Società**
- Cooperativa
- Ente

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

- Assente
- Up

- Down
- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸



- Forma di mercato¹⁷



- Filtering²³



- Fase di mercato immobiliare²⁴



- Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare, l'immobile oggetto di perizia è isolato in campagna; posizione insolita per edificio ad uso artigianale, la prevalenza è ad uso agricolo.



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO D'INTERVENTO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile oggetto della perizia è ubicato in comune di Montirone, in posizioni periferica zona nord/est, in Via Stazione n snc, così composti;

L'immobile rif. Lotto n° 01; oggetto della perizia è un magazzino con annesso blocco servizi e ripostiglio utilizzato come deposito materiali da costruzione identificato al fg 8 map 148 sub 0 (unico subalterno), con accesso dalla strada principale via Stazione da cancello carraio e cancellino pedonale.

L'immobile è così composto; Piano Terra: magazzino con annesso blocco servizi e ripostiglio e area pertinenziale esclusiva. (rif. foto 1-2-3-4-5)

Vi sono parti abusive non denunciate in comune ed in catasto sia all'interno del fabbricato che all'esterno;

All'interno del fabbricato (per miglior interpretazione si allega elaborato con individuazione);

Piano terra;

- 1) un ripostiglio/ufficio con porta d'accesso dall'esterno con muri realizzati con pareti in cartongesso (rif. foto 6);
- 2) un soppalco con pilastri e travi in ferro e pavimentazione in pannelli di legno osb misti (rif. foto 7);

Piano primo;

- 3) un ufficio realizzato in cartongesso (foto rif. 8-9-10) con scala d'accesso in ferro.

All'esterno nell'area di pertinenza (per miglior interpretazione si allega ortofoto con individuazione);

- 4) Tettoia isolata aperta su tutti i lati con pilastri e travi in ferro su platea in cls con copertura ad una falda realizzata con pannello sandwich (rif. Foto 11),
- 5) Tettoia isolata chiusa su tre lati realizzata con pannelli verticali e orizzontali in lamiera sorretti da tubolari su platea in cls (rif. Foto 12),
- 6) Ripostiglio in aderenza al lato sud del capannone realizzato con pareti in laterizio e copertura con pannelli sandwich su platea in cls (rif. Foto 13-14),
- 7) Ripostiglio in aderenza al lato est del capannone realizzato con pareti e copertura con pannelli sandwich e legno su platea in cls (rif. Foto 15),
- 8) Gazebo isolato aperto su tutti i lati, posizionato in zona est della corte realizzato con pilastri in marmo e copertura con tenda (rif. Foto 16)
- 9) Serre in tubolari di ferro mobili con sovrastante telo in celofan n 6 di varie dimensioni e tre scoperte (rif Foto 17)
- 10) Cisterna gasolio con tettoia in ferro (rif. foto18)

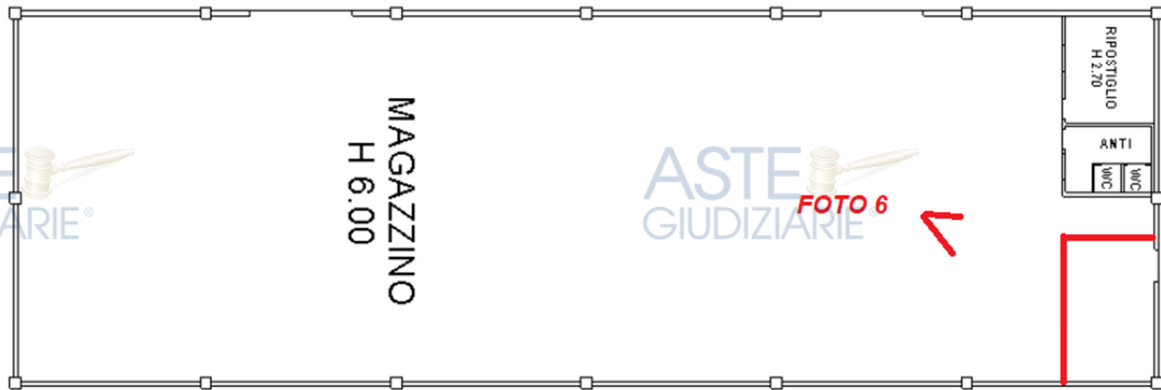
L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.



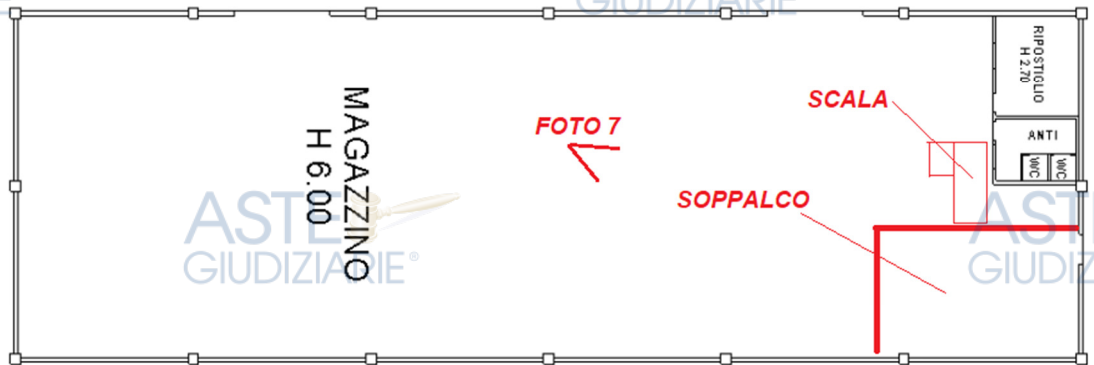
ORTOFOTO ESTERNA ED ELABORATI INTERNI CON INDIVIDUAZIONE IMMOBILI ABUSIVI
(RIFERIMENTI RELAZIONE FOTOGRAFICA DOC .04)



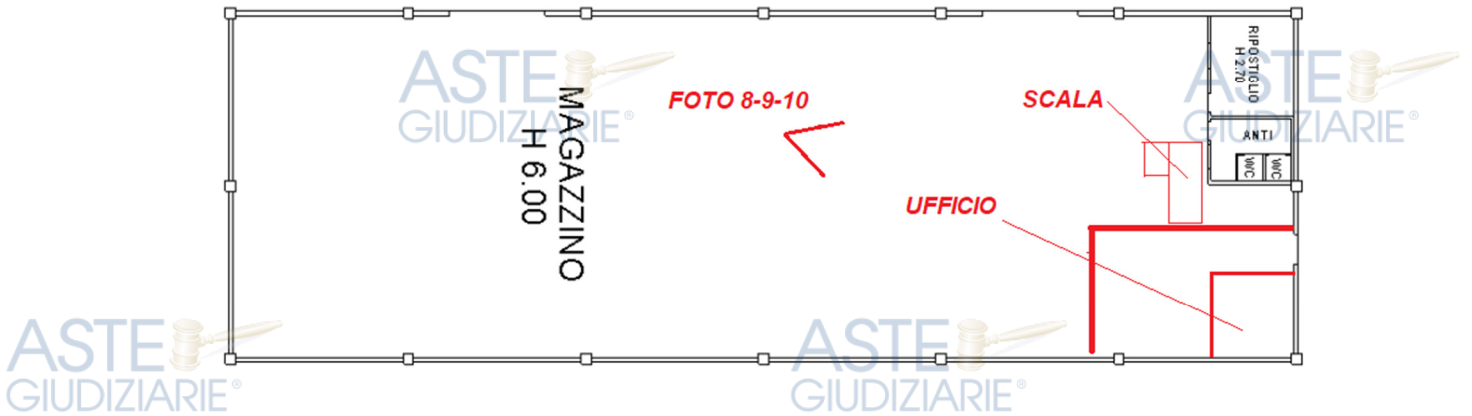
INDIVIDUAZIONE UFFICIO/RIPOSTIGLIO ABUSIVO FOTO 6



INDIVIDUAZIONE SOPPALCO ABUSIVO RIF FOTO 7



INDIVIDUAZIONE UFFICIO ABUSIVO SOPRA SOPPALCO FOTO 8-9-10





Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01: LOCALE MAGAZZINO

■ Comune Censuario

■ Tipologia Catasto

■ Identificativo

■ Confini

■ Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

■ Data sopralluogo

■ Montirone

Terreni

■ Fabbricati

■ Sezione NCT

■ Foglio 08

■ Particella 148

■ Subalterno 0 (unico)

■ Zona cens. /

■ Cat.. D7

■ Classe /

■ Consistenza /

■ Rendita € 3.428,00

Indicare i confini catastali

■ Nord corte esclusiva e strada d'accesso

■ Sud corte esclusiva ed altra proprietà

■ Est corte esclusiva ed altra proprietà

■ Ovest corte esclusiva ed altra proprietà

Interno ed Esterno

Solo Esterno

Collaboratore

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ 02/12/2021 ore 15.30 – 16.30



- Criterio di misurazione

- Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale Piano terra

m 50,90 x 16,90 = mq 860,21

compreso blocco servizi

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta



mq 860,21

Superficie secondaria



- Area di pertinenza immobile

mq 6.490,00 – 860,21 = mq 5.629,79

mq 5.629,79 (valutata a parte lotto saturo)

Superficie commerciale⁴²



mq 860,21

■ l' accesso all'immobile è esclusivo ed indipendente da accesso carroia e pedonale attraverso Via Stazione.

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione



- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵

- Piano Terra
- Non presente
- 1 blocchi servizi
- 1 turca
- 0 bidet
- 1 doccia



Impianti in dotazione

- Riscaldamento

■ esistente
Se presente indicare la tipologia

- centralizzato ;
- Autonomo



Alimentazione:

- gas
- Elementi radianti elettrico





- Condizionamento
 - Solare Termico (produzione acqua calda)
 - Elettrico
 - Idraulico
 - Antifurto
 - Pannelli fotovoltaici
 - impianto geotermico
 - domotica
 - Manutenzione fabbricato⁴⁶



- Manutenzione unità interna⁵⁰

- Classe energetica
- Inquinamento



- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴



- Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Panoramicità dell'immobile⁶²



- Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Finiture dell'immobile⁷⁰



- Altro: L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione



- bocchette aria
- presente
- non presente
- esistente
- esistente
- presente
- non presente
- non presente
- non presente

- Minimo⁴⁷
- Media⁴⁸
- Massimo⁴⁹
- Minimo⁵¹
- Media⁵²
- Massimo⁵³

- Ape (non presente in archivio comunale)

- Atmosferico ■ presente canna fumaria
- Acustico ■ Assente
- Elettromagnetico ■ Assente
- Ambientale ■ Assente

- Minimo⁵⁵

- Media⁵⁶
- Massimo⁵⁷

- Minimo⁵⁹

- Media⁶⁰
- Massimo⁶¹

- Minimo⁶³

- Media⁶⁴
- Massimo⁶⁵

- Minimo⁶⁷

- Media⁶⁸
- Massimo⁶⁹

- Minimo⁷¹

- Media⁷²

- Massimo⁷³
- normali



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE⁷⁴

3.1 Legittimità' Edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione/ ristrutturazione totale

■ Il Lotto n 01 oggetto della perizia, ubicati in comune di Montirone in Via Stazione n snc è stato costruito con i seguenti interventi edilizi tra 1997 al 2014.

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Montirone ufficio edilizia

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.02.2022 ore 11.30, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 23.12.2021 (rif.Doc 05) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Lotto 01 comune di Montirone:

Pratica edilizia n 09/97 – 24/1997- PE 20/2002- agibilità 2014 (Rif doc. 06):

Domanda del 30/01/1997 per “realizzazione di nuovo capannone agricolo “, completa di elaborati e documentazione

-Comunicazione sospensione con richiesta di integrazione di vincolo di inedificabilità data 21/03/1997 prot 1477

-Integrazione pratica con sostituzione elaborati del 24/02/1997 prot. 955 e protocollo accettazione comune di Montirone 15/04/1997 allegato alla concessione edilizia n 24

- Richiesta integrazione prot. 2859 presentazione modello Istat

- Consegna dichiarazione notaio per vincolo 15/04/21997 prot. 1933

- Richiesta cambio uso del 11/03/2002 prot. 1555

- Richiesta integrazione del 16/05/2002 prot. 3119 riferimento pratica PE 20/2002

- Integrazione con dia del 05/08/2002 prot. 5167 e 75/2002

- Concessione edilizia n 16/202 del 04/07/2002 prot 4330 rif P.E. 20/2002 relativa a cambio d'uso capannone da agricolo ad artigianale



- Richiesta agibilità con allegati del 07/05/2014 prot. 10310

- Richiesta integrazione agibilità del 10/07/2014 prot. 11275 con integrazione del 30/07/2014 prot. 13272

- Comunicazione silenzio assenso prot.13307 del 31/07/2014



Situazione Urbanistica comune di Montirone



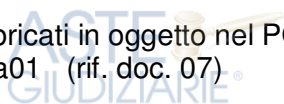
■ Strumento Urbanistico



■ Approvato

P.G.T. variante approvata con delibera approvato del C.C. n 11 del 27/02/2019 e pubblicato al BURL in essere ai sensi dell'art. 13 comma 4 della Legge regionale 11 marzo 2005 n 12. In data 23/09/2015 concorso n 39

zona interessata dal fabbricati in oggetto nel PGT attuale "area agricole con edifici esistenti produttivi "
– Art 38.8 -NTA. VAR 2 a01 (rif. doc. 07)



■ Convenzione Urbanistica

■ No

■ Cessione diritti edificatori

■ No



Limitazioni Urbanistiche

■ Vincoli urbanistici

■ No

■ Vincoli ambientali

■ No



Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

■ Per gli immobili di Montirone corrispondenti al lotto 01 inerenti al magazzino con blocco servizi è stata presentata regolare domanda di concessione edilizia con integrazioni, depositati i c.a., versati gli oneri e richiesta abitabilità, mentre per soppalchi, ufficio, e tettoie, serre non è stata presentata nessuna comunicazione / richiesta.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Note:**

Piano terra; Vi sono dei fabbricati abusivi come meglio specificato in relazione fotografica (Rif Doc. 04 ed allegati .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedo alla stima per la demolizione in quanto tali immobili non sono sanabili per mancanza doppia conformità. La stima per demolire e smaltire è la seguente (basata su ricerche di mercato ed esperienza personale) :

Piano terra interno fabbricato;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) un ripostiglio/ufficio con porta d'accesso dall'esterno con muri realizzati con pareti in cartongesso (rif. foto 6);

dimensioni m 7,95 x 4,10 = mq 32,60

€ 3.000,00

- 2) un soppalco con pilastri e travi in ferro e pavimentazione in pannelli di legno osb misti (rif. foto 7);

dimensioni m 12,04 x 6,34 = mq 76,33

€ 4.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano primo interno fabbricato;

- 3) un ufficio realizzato in cartongesso (foto rif. 8-9-10) con scala d'accesso in ferro.

dimensioni m 4,45 x 5,55 = mq 24,97

€ 3.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

All'esterno nell'area di pertinenza (per miglior interpretazione vedi ortofoto con individuazione);

- 4) Tettoia isolata aperta su tutti i lati con pilastri e travi in ferro su platea in cls con copertura ad una falda realizzata con pannello sandwich (rif. Foto 11),

dimensioni m 5,70 x 8,00 = mq 45,60 € 5.000,00

- 5) Tettoia isolata chiusa su tre lati realizzata con pannelli verticali e orizzontali in lamiera sorretti da tubolari su platea in cls (rif. Foto 12),

dimensioni m 4,00 x 4,00 = mq 16,00 € 2.500,00

- 6) Ripostiglio in aderenza al lato sud del capannone realizzato con pareti in laterizio e copertura con pannelli sandwich su platea in cls (rif. Foto 15-16),

dimensioni m 16,40 x 6,50 = mq 106,60 € 10.000,00

- 7) Ripostiglio in aderenza al lato est del capannone realizzato con pareti e copertura con pannelli sandwich e legno su platea in cls (rif. Foto 15-16),

dimensioni m 22,00 x 3,50 = mq 77,00 € 7.000,00

- 8) Gazebo isolato aperto su tutti i lati, posizionato in zona est della corte realizzato con pilastri in marmo e copertura con tenda (rif. Foto 17)

dimensioni m 5,00 x 6,00 = mq 30,00 € 4.000,00

- 9) Serre in tubolari di ferro mobili con sovrastante telo in celofan n 6 di varie dimensioni e tre scoperte

Dimensioni varie non rilevate, ma facilmente removibili € 5.000,00

- 10) Cisterna gasolio con tettoia in ferro (rif foto 18-19 e ortofoto)
Removibile nessun costo

Totale demolizione parti abusive e smaltimento stimato per € 44.000,00

NB: questi costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.



3.2 Rispondenza Catastale ⁷⁶

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati



Lotto 01: immobile artigianale uso magazzino/deposito

Immobile identificato in mappa al Foglio 08 del comune censuario di Montirone (BS) alla particella 148 sub 8



■ Identificativo

- Foglio 08
- Particella 148
- Subalterno 0
- Zona cens. /
- Cat. D7
- Classe /
- Consistenza /
- Rendita € 3.428,00



■ Documentazione visionata

- Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso



■ Elenco documentazione visionata

- Visura (Prot. T260328/2021)
- Estratto mappa mapp 148 (Prot. T275148/2021)
- Scheda Catastali sub 0 (Prot. T269327/2021)



■ Data verifica catastale

- 01/12/2021



Nota: scheda catastale non corrispondente a situazione riscontrata durante sopralluogo.



Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone, ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

■ che i subalterni oggetto di pignoramento non sono conformi a quanto depositato catastalmente

Nota: scheda catastale non corrispondente a situazione riscontrata durante sopralluogo, in quanto presenza di fabbricati abusivi

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza immobili in comune di Montirone

- Tipo atto : Atto pubblico - compravendita di fabbricato
del 11/03/1997 nr 3227
- Notaio : Dott. Notaio Mor Claudio
- Data Atto : registrato il Brescia il 14/03/1997 ai
- Numeri : nn 8337/5726

- Proprietario attuale : OMISSIS
- Quota di proprietà
 - piena
- Usufrutto
 - No
- Nuda proprietà
 - No

Condizioni Limitative

- Servitù
 - No
- Vincoli
 - No
- Oneri
 - No
- Pesi
 - Si - Ipotecche riepilogo ventennale in Vs possesso
Pignoramento in essere – Tributi non pervenuti
dopo aver effettuato richiesta accesso atti
- Gravami
 - No

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato
 - l'immobile al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla proprietà.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE⁷⁸

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e vincoli gravanti sul bene.

A carico acquirente resta la demolizione dei corpi abusivi in quanto non sanabili per mancanza doppia conformità e art 38.8 paragrafo 5 lettera "c" del NTA vigente allegato al PGT dove si nega aumento di Volume se il fabbricato non è conforme a titolo abilitativo. (non conforme in quanto presenti soppalchi, ripostigli ecc. abusivi)

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE

Allego ispezione ipotecaria telematica dalla quale si evince che l'ultimo atto è stato depositato il 30/08/2021. (rif doc. 011)

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente perizia in comune di Montirone Via Stazione n snc, risultano essere occupati dal proprietario, l'esecutato si è presentato, mostrando gli immobili.

Da richiesta effettuata all'Ufficio "Settore Tributi" in data 23/12/2021 ad oggi non sono stati pervenuti dati in merito.

6. FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;	Telematica data	01/12/2021
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia;	Telematica data	16/02/2022 esaminata ventennale
Ufficio del Comune di Castel Mella	In loco data	10/02//2022 Ore 11.30 alle 13.00



Durante il sopralluogo eseguito in data 02/12/2021 tra le ore 15.30-16.30 eseguito presso gli immobili pignorati, anticipato e richiesto con comunicazione della nomina del custode giudiziario Anpe in data 09/11/2021 ricevuta via pec (rif doc. 010), inviato all'esecutato presso la residenza in Comune di Montirone presso la sede fiscale in OMISSIS, l'esecutato si è presentato, in presenza del custode, ho potuto esaminare gli immobili estraendo documentazione fotografica. (rif. doc 04)



Durante il sopralluogo ho potuto visitare tutti gli immobili oggetto di perizia.

Ho effettuato un rilievo fotografico e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici catastali in mio possesso richiesti precedentemente, effettuato misure di controllo, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio- urbanistica.



Completato le operazione sopracitate ho lasciato i luoghi.

7. ANALISI ESTIMATIVA DI MERCATO

Tenuto conto della posizione dei beni oggetto della stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto d'immobili consimili (metodo confronto), si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato in comune di Montirone pari a 300,00 €/mq per capannone e Euro 15,00 per area di pertinenza in quanto satura.





8. VALORI DI STIMA

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in comune di Montirone si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando che gli immobili possono essere venduti solo in lotto unico, procedo a quantificare il valore in base al subalterno per poi abbinare i lotti indivisibili:

Lotto 01: Deposito Artigianale con area di pertinenza

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 08 mapp. 148 sub 0 (unico)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale magazzino mq 860,21 x 100 % x € 300,00 = € 258.063,00

Superficie commerciale area pertinenza mq 5.629,79 x 100 % x € 15,00 = € 84.446,85

A detrarre valore immobili da demolire - € 44.000,00

€ 298.509,85

IMPORTO ARROTONDATO A € 300.000,00 (trecentomilauro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 240.000,00** (duecentoquantamilauro)



8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale: Geom Luca Giuliani Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n 4646 In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVI), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ad 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 interessi.
- Di non aver utilizzato ne 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 alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici 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.

Data rapporto di valutazione: 15/02/2022

Timbro e Firma



0. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Copia visure catastali immobili pignorati; (Doc. 01)
- Copia Estratto mappa catastali Fg 07 map 345 (Doc.02)
- Copia scheda planimetrica fg 7 mapp 345 sub 08 ; (Doc. 03)
- Relazione fotografica (Doc. 04)
- Copia richiesta agli atti con allegati i seguenti documenti Montirone (Doc.05)
 - a) Pratica edilizia relazione accesso atti (Doc.06)
 - b) Estratti PGT e NTA (Doc.07)
 - c) Estratto riassunto di matrimonio e residenza soci indicati in pignoramento (doc. 08)
 - d) Camerale (doc. 09)
- Comunicazione Anpe per sopralluogo del 02/12/2021 (Doc. 010)
- Visura Controllo Ispezione ipotecaria al 16/02/2022 (Doc.11)

Gottolengo, 15/02/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Luca Giuliani

