

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. 547/2019

Giudice delegato:

Dr. Maurizio Di Rocco

Anagrafica

Creditore procedente:

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo s.c.
con sede Legale in Brescia
Via Sostegno, n° 58
c.f. 00436650170

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. Marco Vezzola
con sede in Brescia (BS) 25121
Via Vittorio Emanuele II, n°60
Tel 030.292376 Fax 030.43560
PEC: avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS
Residente a OMISSIS
Via OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. Davide Artioli
con sede in Brescia (BS)
Via Niccolò Tartaglia, n°51
Tel e Fax 030.3751235
PEC: davideartioli@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

Arch. Eliana Terzoni
C.F. TRZLNE77L70B157S - P.IVA 02484770983
Sede Legale: Via Roma n°18, 25015 Desenzano del Garda (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

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Date

Nomina dell'esperto: 18/09/2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 24/09/2019

Sopralluogo ai beni: 12/02/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 14/01/2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 14/02/2020



Il sottoscritto Arch. Eliana Terzoni, con studio in Desenzano del Garda (BS), Via Roma 18, 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 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



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



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.



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 la 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

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



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, 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

- 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 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.
- 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 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.
- 3) 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. m.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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

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



Indice

A. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica.....	7
B. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	9
C. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	10
D. Analisi dettagliata	
1. Inquadramento dell'immobile	11
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	14
3. Audit documentale e Due Diligence	18
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	20
3.2 Rispondenza catastale	22
3.3 Verifica della titolarità	23
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	24
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	25
6. Analisi estimativa.....	25
7. Riepilogo dei valori di stima	27
E. Dichiarazione di rispondenza	29
F. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	30



A. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica:

La proprietà consta di una costruzione al rustico accatastata come deposito, posta al primo piano di un edificio a corte e due autorimesse a piano terra affacciate sulla corte comune, sito in centro storico nel Comune di Pozzolengo, vicino al Municipio, alla chiesa parrocchiale e alle principali attività commerciali.

Attualmente il deposito a primo piano non risulta accessibile poiché non esiste scala di collegamento tra piano terra e primo piano e risulta in parte difforme ai titoli autorizzativi.

Si annota comunque che è possibile presentare un Piano di Recupero convenzionato per la trasformazione edilizia di tale deposito con recupero della volumetria esistente e con eventuale cambio di destinazione d'uso a residenziale.

La superficie commerciale del deposito a primo piano è di circa 120 mq con ballatoio di circa 16,20 mq, quella del primo box auto di circa 14,30 mq, quella del secondo box auto di circa 16,10 mq.

La superficie commerciale complessiva del deposito e delle due autorimesse è di circa 131,65 mq.

Gli immobili sono stati dichiarati inagibili in data 18/01/2010.

L'accesso agli immobili avviene da una corte comune con altre unità abitative.

Ubicazione: Pozzolengo (BS), Via Ridello n°12
(Si colloca all'interno di una corte comune ad altre unità immobiliari)

Identificativi catastali :

- **NCT, Foglio 16:**
 - **Mapp. 358, Sub. 14 Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 120 mq, superficie catastale: 135 mq, Rendita 167,33 euro**
Piano Primo
Deposito (Vedi Allegati)
 - **Mapp. 358, Sub. 5 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, superficie catastale: 17 mq, Rendita 34,24 euro**
Piano Terra
Autorimessa (Vedi Allegati)
 - **Mapp. 358, Sub. 6 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq, superficie catastale: 25 mq, Rendita 42,61 euro**
Piano Terra
Autorimessa (Vedi Allegati)

Quota di proprietà:

- 1/1 OMISSIS C.F.: OMISSIS

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato OMISSIS C.F.: OMISSIS, come da atto di compravendita in data 07/02/2005, nn.ri OMISSIS/OMISSIS di Repertorio Notaio Cirilli Guido, trascritto a Brescia il 10/02/2005 ai nn.ri OMISSIS/OMISSIS (vedi copia atto allegato)

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Più probabile valore in libero mercato: 34.900,00 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il deposito a primo piano e le due autorimesse a piano terra, ubicati nel centro storico di Pozzolengo e vicini al Municipio, chiesa parrocchiale e principali attività commerciali, campo sportivo etc.

L'accesso agli immobili avviene attraverso una corte comune ad altre unità immobiliari.

Il deposito è al rustico ed è privo di qualsiasi finitura, impianti, chiusure perimetrali, finestre etc.; non è accessibile poiché non è stata costruita la scala di collegamento con il primo piano ed è parzialmente difforme ai titoli autorizzativi.

Gli immobili sono stati dichiarati inagibili in data 18/01/2010.

Si annota comunque che è possibile presentare un Piano di Recupero convenzionato per la trasformazione edilizia di tale deposito con recupero della volumetria esistente e con eventuale cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Pozzolengo è un comune con più di tremila abitanti, situato sulle colline moreniche tra le provincie di Brescia, Mantova e Verona.

E' uno dei comuni che fa parte della zona di produzione del vino Lugana D.o.c. ed è caratterizzato da un suolo ricco di argille e calcari, connotato da un clima mite per la vicinanza al Lago di Garda.

Il borgo ha origini antiche e con una formazione storico importante che si può riscontrare dagli edifici e monumenti presenti, l'immobile oggetto di perizia però non presenta caratteristiche di particolare pregio né storicità.

Distà circa 10 km dallo svincolo del casello autostradale di Sirmione dell'Autostrada A4 Torino-Trieste.

Si colloca a circa 13 km da Sirmione, 15 km da Desenzano del Garda e 9 km da Peschiera del Garda, note località turistiche e ricettive del Lago di Garda. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano a Desenzano e Peschiera.

Le tre scuole presenti nel Comune di Pozzolengo: scuola dell'infanzia, primaria e secondaria si trovano rispettivamente a circa 2,3 km, 800 mt e 300 mt

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 20
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 22
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 23
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 24 - 25
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative:	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



B. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Pozzolengo, NCT, Foglio 16, Mapp. 358, Sub. 14, Sub. 5, Sub. 6, fornito dall'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione Ipotecaria eseguita in data 10/10/2019.

NOTA: poiché tutti tre i subalterni riportano le medesime Trascrizioni ed Iscrizioni, si riportano qui di seguito accorpati (le ispezioni ipotecarie allegate, comunque, sono riferite a ogni singolo subalterno)

Foglio 16, Mapp. 358, Sub. 14 (deposito)

Foglio 16, Mapp. 358, Sub. 5 (autorimessa)

Foglio 16, Mapp. 358, Sub. 6 (autorimessa)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2005 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio OMISSIS del 07/02/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in POZZOLENGO (BS)

ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2005 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio OMISSIS del 07/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in POZZOLENGO (BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 8/03/2007 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale LOMBARDI FRANCESCA Repertorio OMISSIS del 14/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 1. Comunicazione n. 773 del 05/02/2013 di estinzione dell'obbligazione avvenuta in data 11/12/2012
Cancellazione totale eseguita in data 06/02/2013 (Art.13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40bis D.Lgs 385/1993)
ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2012 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale LOMBARDI FRANCESCA Repertorio OMISSIS del 07/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/04/2019 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio OMISSIS del 17/04/2019
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA *
Immobili siti in POZZOLENGO (BS)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2019 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 12/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Si annota il preliminare di compravendita del 17/04/2019 repertorio n.ro OMISSIS Notaio Santosuosso Fabrizio nel quale l'esecutato Sig. OMISSIS ha promesso di vendere al Sig. OMISSIS nato a Desenzano del Garda il 9/03/1977 ha promesso di acquistare per se o per persona anche giuridica o ente da nominare al momento del contratto definitivo da effettuarsi entro e non oltre il 31/03/2022, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pozzolengo (BS) al NCT Fg. 16, mapp. 358, sub.14, sub. 5 e sub. 6

NOTA: Sul preliminare di compravendita i beni vengono venduti agibili e in regola con le vigenti norme in materia di impianti, anche elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento e di condizionamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

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



C. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 20/09/2019: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 24/09/2019: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima
- 27/09/2019 acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 30/09/2019: conferimento incarico per eseguire la Visura storica per immobile, Planimetrie catastali ed Estratto Mappa
- 30/09/2019: richiesta a mezzo mail di copia atto compravendita al Notaio Cirilli
- 30/09/2019: acquisizione atto di compravendita dal Notaio Cirilli
- 30/09/2019: richiesta a mezzo mail di copia atto preliminare compravendita al Notaio Santosuosso
- 30/09/2019: acquisizione atto di compravendita dal Notaio Santosuosso
- 02/10/2019: richiesta, di accesso agli atti e copia di Concessioni Edilizie, Certificato di Agibilità al protocollo del Comune di Pozzolengo
- 02/10/2019 richiesta di regolarità contributiva,, all'Ufficio Tributi
- 02/10/2019: richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di locazione o comodato d'uso
- 02/10/2019: richiesta all'anagrafe del Comune di Bedizzole estratto matrimonio eseguito
- 02/10/2019: eseguite Visura storica per immobile, planimetrie catastali e acquisizione di tali documenti
- 02/10/2019: ricevimento Ufficio Tributi documenti parziali su tributi arretrati e presa visione dei tributi arretrati
- 03/10/2019: ricevimento dall'anagrafe dell'estratto di matrimonio
- 08/10/2019: ricevimento dall'Ag. Delle Entrate lettera risposta su richiesta contratti locazione
- 09/10/2019: nuova richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di locazione o comodato d'uso
- 10/10/2019: eseguite ispezioni ipotecarie sintetiche aggiornate presso Agenzia delle Entrate
- 15/10/2019: ricevimento dall'Ag. Delle Entrate lettera risposta su richiesta contratti locazione
- 07/11/2019: sollecito Comune per accesso agli atti
- 19/11/2019: invio comunicazione data sopralluogo, mezzo raccomandata via mail all'esecutato
- 29/11/2019: presa visione pratiche edilizie presso gli uffici del Comune di Pozzolengo ed estrazione copie
- 02/12/2019: sopralluogo effettuato sia esternamente che internamente agli immobili con operazioni di rilievo metrico e fotografico
- 22/12/2019 - 10/01/2020: Indagini su banche dati immobiliari
- 8/01/2020 : Indagini attraverso operatori immobiliari di zona e comparazione immobili
- 14/01/2020 : Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



D. LOTTO 1: analisi dettagliata

1. Inquadramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

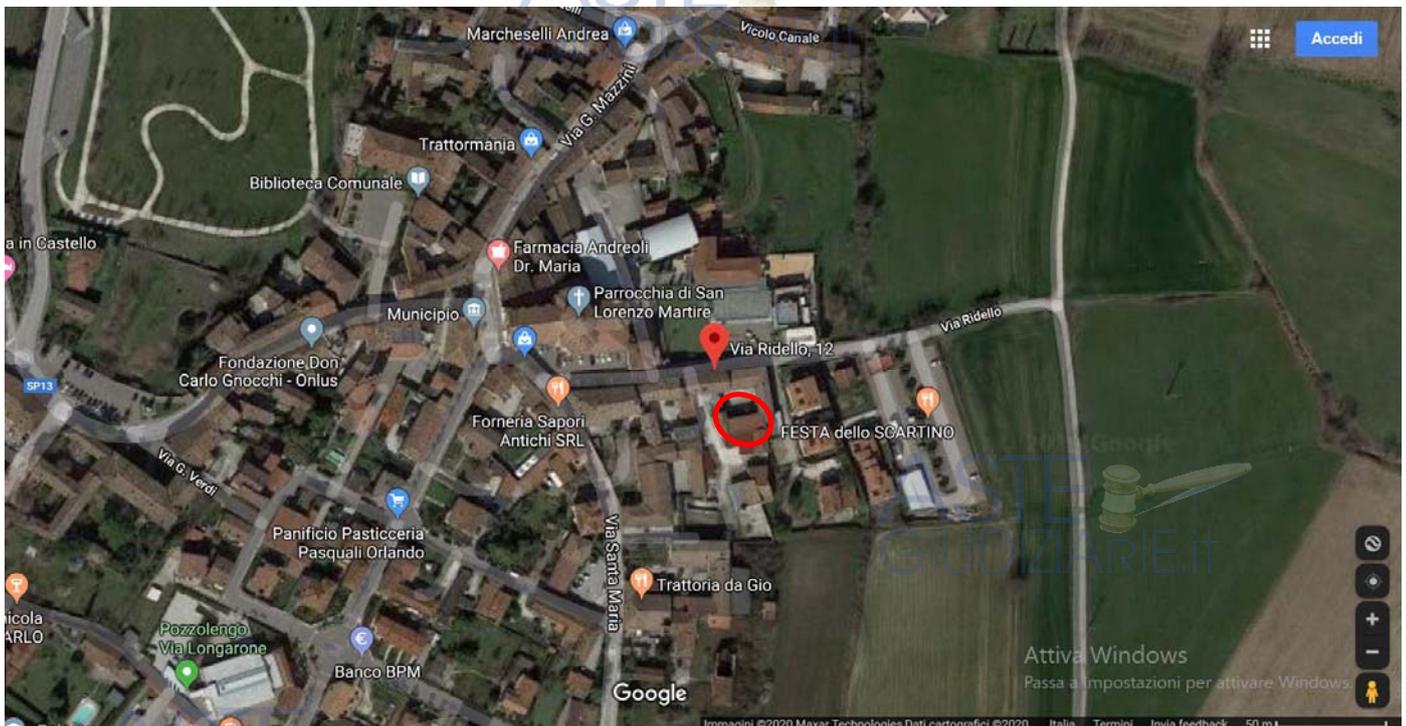
- Provincia Brescia
- Comune Pozzolengo
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via Ridello
- Civico 12

Zona

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

Mappa geografica

Fonte: Google maps



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

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



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- Deposito C/2 ma c'è la possibilità di conversione a residenziale con la presentazione di un Piano di Recupero e modifica destinazione d'uso.

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **CS: Centro storico edificato (PR1 sud- piano delle regole del PGT Vigente, art. 31.4 e 32 NTA)**

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato (al rustico, manca di tutte le finiture esterne ed interne, impianti, allacciamenti ai pubblici servizi)
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente ma con corte comune ad altre unità
- in condominio

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Edificio a corte di modeste finiture e senza caratteristiche architettoniche di pregio

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Deposito open space, al rustico, posto a primo piano senza scala di accesso.

Autorimesse a piano terra affaccianti su corte comune.

(Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'immobile accatastato come deposito a primo piano si presenta al rustico, costruito parzialmente e privo di finiture (intonaci, isolamenti, rivestimenti, pavimenti, etc....), elementi di chiusura (serramenti, porte, muri), impianti, servizi igienici e allacciamenti alle pubbliche utenze (fognatura, idrica, elettrica, gas). Non è accessibile poiché manca la scala di collegamento tra piano terra e primo piano. L'immobile risulta in parte difforme ai titoli autorizzativi.

E' possibile presentare un Piano di Recupero convenzionato per la trasformazione edilizia di tale immobile con eventuale cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Le autorimesse risultano complete di finiture e basculante di chiusura e conformi alle autorizzazioni edilizie.

Gli immobili sono stati dichiarati inagibili in data 18/01/2010.

L'accesso agli immobili avviene da una corte comune con altre unità abitative.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : muratura portante e pilastri in ferro
- Solai : laterocemento
- Copertura : legno con putrelle in ferro e travetti a vista in legno massello
- Murature perimetrali : muratura/pietra – alcune murature perimetrali non sono presenti
- Coibentazioni/Isolamenti : non presente
- Divisori tra unità : pannelli in fibra di legno
- Infissi esterni : non presenti
- Infissi interni : non presenti
- Pavimenti e rivestimenti : non presenti
- Impianto riscaldamento : non presente
- Impianto sanitario : non presente
- Impianto gas : non presente
- Impianto elettrico : non presente
- Impianto climatizzazione : non presente
- Altri impianti : no
- Allaccio fognatura : non presente
- Fonti rinnovabili : non presente
- Finiture esterne : al rustico
- N. totale piani : un piano
- Altro
- **Dimensione**¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Banca
Acquirente: Privato

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nulla

■ **Fase del mercato immobiliare**

Leggera ripresa, si annota comunque che il mercato immobiliare delle zone limitrofe Lago di Garda ha subito un'inflexione minore rispetto alla provincia per le sue caratteristiche turistiche e naturalistiche.



Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE²⁹****Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰**

La proprietà consta in:

- Deposito a primo piano di una porzione di edificio su due livelli il cui piano terra è occupato da autorimesse, inserito in un contesto di edificio a corte. La superficie commerciale del deposito è di circa 120 mq. Attualmente non risulta accessibile poiché non esiste scala di collegamento tra piano terra e primo piano.
- Autorimessa a piano terra, non direttamente collegata con il deposito a piano terra, di circa 14,30 mq di superficie netta interna, a forma trapezoidale.
- Autorimessa a piano terra, non direttamente collegata con il deposito a piano terra, di circa 16,10 mq di superficie netta interna, a forma rettangolare.

Attualmente gli immobili sono stati dichiarati inagibili dal Comune di Pozzolengo (vedi Certificato di inagibilità rilasciato il 18/01/2010 allegato)

(Vedi planimetrie e foto allegate)

Identificazione catastale³¹

- | | |
|---------------------|--|
| ■ Comune Censuario | Pozzolengo |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| ■ Identificativo | <ul style="list-style-type: none"> ■ Foglio 16 ■ Mappale 358 ■ Sub. 14 (deposito) ■ Sub. 5 (autorimessa) ■ Sub. 6 (autorimessa) |

Confini

Deposito Sub. 14 (primo piano):

- Nord parte sub. 13 A.U.I.
- Est A.U.I.
- Sud mapp. 361 A.U.I.
- Ovest mapp. 361 A.U.I.

Autorimessa Sub. 5 (piano terra):

- Nord sub.11 corte comune
- Est sub. 6 (autorimessa oggetto del presente pignoramento)
- Sud mapp. 361 A.U.I.
- Ovest mapp. 361 A.U.I.

Autorimessa Sub. 6 (piano terra):

- Nord sub.11 corte comune
- Est sub. 7 A.U.I.
- Sud mapp. 361 A.U.I.
- Ovest sub. 5 (autorimessa oggetto del presente pignoramento)

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 02/12/2019
- Diretto e anche verificato e desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno ed esterno
- Solo esterno



Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà:

			Incidenza	Superficie commerciale raggugliata
<u>Superficie principale - destinazione:</u>				
Soffitta	m ²	120,00	100%	120
<u>Superfici di ornamento:</u>				
Ballatoio/balcone	m ²	16,20	25%	4,05
<u>Superfici secondarie non direttamente collegate:</u>				
Autorimessa sub. 5 (Box)	m ²	14,30	25%	3,575
Autorimessa sub. 6 (Box)	m ³	16,10	25%	4,025
Superficie commerciale totale	m²	131,65		



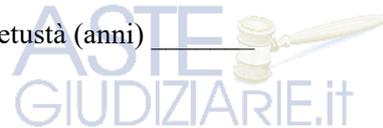
Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³: deposito non abitabile: primo piano
- Autorimesse: piano terra

Dotazione:

- N. servizi⁴⁵ n.0 bagni
- Presente : Vetusta (anni)
- Assente



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Impianti in dotazione del Deposito a primo piano (sub. 14)

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) : _____
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Idraulico

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente (al momento non risultano essere stati predisposte le adduzioni dell'acqua e collegamento alla rete idrica)

Fognatura

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente(al momento non risultano essere stati predisposti nè scarichi nè collegamento in fognatura)

Antifurto

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Impianto Geotermico

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



- **Manutenzione fabbricato⁴⁶**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
 - Minimo
 - Medio, le porzioni edificate al momento risultano conservate in modo sufficiente
 - Massimo

- Classe energetica**
 - Classe desunta dall'APE: NON PRESENTE

- **Inquinamento (dato non rilevabile)**
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente
 - Acustico
 - Assente
 - Presente
 - Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
 - Ambientale
 - Assente
 - Presente

- **Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Luminosità dell'immobile⁵⁸**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Panoramicità dell'immobile⁶²**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Funzionalità dell'immobile⁶⁶**
 - Minimo (al momento non risulta funzionale poiché non ultimata e mancante di scala di accesso)
 - Medio
 - Massimo

- **Finiture dell'immobile⁷⁰**
 - Minimo ASSENTI (immobile al rustico)
 - Medio
 - Massimo

- Altro** :



Caratteristiche qualitative

Posizione centrale in centro storico. Vicinanza al Municipio, chiesa parrocchiale, campo sportivo, scuole e attività commerciali. Il centro storico di Pozzolengo si presenta curato e ben mantenuto. Possibilità di presentazione di un Piano di Recupero con cambio di destinazione d'uso (un piano di recupero era già stato presentato e approvato, ma non essendo stata firmata la convenzione ed essendo trascorsi i termini di legge ad oggi si ritiene scaduto)

Punti critici:

Edificio a primo piano al rustico privo di finiture, serramenti, impianti e allacci alle pubbliche utenze (acqua, fognatura, elettrica, gas). Mancanza di scala di accesso.

Difficoltà edilizie.

E' stato dichiarato inagibile dal Comune in data 18/01/2010

3. Audit documentale e due diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : dato non noto
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 : dato non noto

e successive ristrutturazioni/modificazioni a inizio anni'80 e successivamente nel 2012.

Titoli autorizzativi esaminati

■ Elenco:

1. C.ED. n. 41/80, reg. costruz. 50/80 del 3/06/1980 (muretto di recinzione)
2. Manutenzione straordinaria prot. 3114 del 20/10/1982 (messa in sicurezza portico e rifacimento pilastri c.s., trave e soletta in laterocemento)
3. C.ED. n.37/82, reg. costruz. 33/82 del 9/12/1982 (rifacimento soletta in laterocemento)
4. P.ED. 60/2007 Piano di Recupero prot. 3674 del 7/08/2007 e prot. 4743 del 16/10/2007 (progetto per abitazione)
5. Integrazione prot. 4132 del 12/09/2007
6. Integrazione prot. 2807 del 23/06//2008
7. Verbale delibera n.CC. 13 approvazione Piano di Recupero 27/06/2008 e bozza di convenzione – scaduta
8. Certificato di inagibilità rilasciato dal Comune in data 18/01/2010
9. SCIA n. 98/2012 prot. 5235 del 30/10/2012 (rimozione e rifacimento copertura, realizzazione nuova scala accesso, allacciamento rete fognaria, idrica, elettrica e realizzazione w.c.) - scaduta

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo

■ Data verifica urbanistica 29/11/2019

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



Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico:

Piano di Governo del Territorio Vigente - (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 24/10/2008, vigente dal 17/12/2008 pubblicata sul BURL n. 22. E' in corso una variante non ancora approvata)

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- CS: Centro storico edificato (PR1 sud- piano delle regole del PGT Vigente) normati dalle NTA art. 31.4 e 32 NTA, si annota anche l'art.40 inerente ai Piani di Recupero. (vedi estratti PGT allegati)

Si annota la possibilità di presentare un Piano di Recupero convenzionato con recupero dei volumi con risanamento conservativo, per un volume di 465,60 mc (come da convenzione già approvata ma scaduta) e standard pari a 160 mq monetizzabili.

(Era stato presentato nel 2007 un Piano di Recupero, approvato nel 2008 che ad oggi però risulta scaduto poiché non è stata mai firmata la convenzione urbanistica.)

Limitazioni urbanistiche :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali - paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

Il lotto non è soggetto a vincoli ambientali e paesaggistici.

- Tav. DP 10 sud: Classe di sensibilità paesistica 3: sensibilità paesistica media

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.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli geologici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

Vincoli idrogeologici:

Dalle analisi sul PGT vigente non si attestano vincoli idrogeologici sul lotto.

(vedi estratti PGT allegati)

- **Classificazione sismica:** La nuova 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 Pozzolengo in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica alta** (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.) Vigè pertanto l'obbligo dell'autorizzazione preventiva all'avvio dei lavori.



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 di Castenedolo 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 rispetto alle pratiche edilizie autorizzate:

- **Autorimesse (sub.5 e sub. 6): altezza interna differente rispetto al rilievo**
- **Deposito primo piano (sub. 14):**
 - copertura realizzata in parziale difformità
 - scala esterna non realizzata
 - sistemi anticaduta non realizzati
 - manca di servizi igienici
 - manca di allacciamenti alle reti fognarie, idriche, gas ed elettriche

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

La copertura è stata autorizzata per una contingente necessità di messa in sicurezza della struttura, pertanto, per regolarizzare le opere difformi, oltre alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria dovranno essere verificate le rispondenze alle normative sismiche ed eventuali altre normative vigenti. Non risultano depositati i calcoli e verifiche strutturali.

Inoltre si annota che non risulta essere stata presentata la fine lavori della SCIA depositata in data 30-10-2012 che, essendo passati 3 anni senza la presentazione di proroghe, risulta attualmente scaduta.

Nota: non essendo stata depositata la fine lavori, richiesta di agibilità ed essendo l'immobile al rustico, si ritiene sia ancora vigente l'inagibilità degli immobili rilasciata dal Comune con certificato del 18/01/2010)

Per tali motivazioni, non è possibile quantificare i costi di sanatoria. Si procederà, nella stima finale, ad operare un deprezzamento dovuto all'incertezza che i parametri realizzati risultino congrui rispetto le normative attuali.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al:
Foglio 16 Sezione Urbana NCT:

DEPOSITO

- Mapp. 358, Sub. 14 Cat. C/2, Classe 2, Consist. 120 mq, sup.catastale: 135 mq, Rendita 167,33 euro
Piano Primo
Deposito (Vedi Allegati)

AUTORIMESSA

- Mapp. 358, Sub. 5 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, sup. catastale: 17 mq, Rendita 34,24 euro
Piano Terra
Autorimessa (Vedi Allegati)

AUTORIMESSA

- Mapp. 358, Sub. 6 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq, sup. catastale: 25 mq, Rendita 42,61 euro
Piano Terra
Autorimessa (Vedi Allegati)

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa
- Estratto planimetrico
- Planimetrie catastali
- Elenco subalterni
- Schede catastali

Data verifica catastale

02/10/2019 acquisizione documentazione catastale e 2/12/2019 (sopralluogo)



Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



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:

- Deposito (sub.14) :
 - Distribuzione tramezze /strutture portanti piano primo differenti
 - Altezza interna differente
- Autorimesse (sub. 5 e sub.6):
 - Altezze nette interne differenti



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

aggiornamento catastale di tre schede: 800,00 €



Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato al Sig.:

- 1/1 OMISSIS C.F.: OMISSIS



Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato OMISSIS C.F.: OMISSIS, come da atto di compravendita in data 07/02/2005, nn.ri 14923/3058 di Repertorio Notaio Cirilli Guido, trascritto a Brescia il 10/02/2005 ai nn.ri 4551/7181 (vedi copia atto allegato)
L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni (vedi allegato)

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù da titolo:
 - apparenti:
- Vincoli No
 - Si e se Si quali: vedi pagina _____
- Oneri No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 24 *Tributi IMU arretrati*
- Pesi No
 - Si e se Si quali: (vedi sotto: stato del possesso del bene)
- Gravami No
 - Si e se Si quali: (vedi pagina 9 e pag.24 cap. 4 gravami)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto: locazione
- 3.600,00 €/anno
- Rata : tre rate mensili anticipate
- Durata in anni: nove dal 26/04/2019 al 25/04/2028
- Scadenza contratto: 25/04/2028
- Estremi registrazione: TMJ 2019 Serie 3T N.2230 registrato a Brescia in data 26/04/2019

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ma successivi alla data di notifica del precetto
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso i luoghi: 02/12/2019

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: 13/10/2019



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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.

■ **Vincoli**

Classificazione sismica: zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica alta

■ **Tributi comunali**

A carico della proprietà risultano **tributi non versati al Comune di Pozzolengo** (vedi lettera Uff. Tributi allegata). Tali importi sono:

- per la IMU:

- Anno 2015 € 259,00 (accertamento)
- Anno 2016 € 258,00 (accertamento)
- Anno 2017 € 258,00 (accertamento)
- Anno 2018 € 257,00 (accertamento)
- Anno 2019 € 204,00 (al momento senza sanzioni perché in periodo utile)

Totale debito IMU € 1.236,00 (milleduecentotrentasei/00)

- per la TARI:

immobili non soggetti a tassa Tari in quanto dichiarati inagibili e non utilizzati/utilizzabili

■ **Oneri a carico dell'acquirente:**

Costi per presentazione pratiche edilizie, ultimazione del fabbricato e agibilità immobile.

L'immobile risulta al rustico e inagibile.

Si apporta un deprezzamento sul valore di stima finale per i costi da sostenere.

■ **Pesi**

- Dichiarato inagibile dal Comune in data 18/01/2010
- Difformità edilizia rispetto ai titoli autorizzativi e difformità catastale (solo del sub. 14 – deposito primo piano)
- Contratto locazione di durata di 9 anni, stipulato il 26/04/2019 e valido fino al 25/04/2028 (vedi Cap. 3.3 Immobile occupato, pag 23)

■ **Gravami :**

Preliminare di compravendita stipulato successivamente alla notifica del precetto (12/04/2019) e antecedentemente alla trascrizione del Pignoramento (24/07/2019), Sugli immobili censiti al Foglio 16, Mapp. 358, Sub.33 Sub. 14, Sub. 5, Sub. 6:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/04/2019- Reg. Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio OMISSIS del 17/04/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

■ Gravami

Sugli immobili censiti al Foglio 16, Mapp. 358, Sub.33 Sub. 14, Sub. 5, Sub. 6:

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2019 - Registro Particolare 21029 Registro Generale 33433
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 8141 del 12/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. 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."

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non è stato possibile accedere all'autorimessa identificata catastalmente al sub. 5 poiché la basculante risultava chiusa e il proprietario non ne possedeva chiave alla data del sopralluogo.

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)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- 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
 - Col confronto con diverse Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e interrogazione andamento immobiliare del Comune di Sirmione (a Pozzolengo non risultano essere presenti agenzie immobiliari)
 - Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita forzata 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

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



7. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Per la valutazione economica del bene si è tenuto conto del suo valore di trasformazione in virtù della potenzialità dell'immobile oggetto di stima. Attualmente è accatastato come deposito, ma sussiste la possibilità di recuperare la volumetria esistente e cambio di destinazione d'uso in residenziale presentando un Piano di Recupero.

Pertanto si è provveduto ad analizzare fabbricati con destinazione residenziale con simili caratteristiche, dotazioni di zona, ubicati nelle vicinanze e alcuni venduti recentemente. E' altresì stato tenuto conto dello stato di conservazione e del fatto che si presenta al rustico e privo di qualsiasi finitura, impianti, serramenti, allacci alle pubbliche utenze (quali acqua, fognatura, gas ed elettricità) e dei costi da sostenere per la presentazione di un piano di recupero e pratiche edilizie per l'ultimazione della costruzione e l'ottenimento dell'agibilità.

Vengono altresì decurtati anche i costi per gli aggiornamenti catastali e tributi comunali arretrati.

Si è tenuto conto del contratto di locazione in essere con scadenza il 25/04/2028 e valutato di coefficiente di deprezzamento poiché l'immobile non risulta attualmente libero pertanto potrebbe limitare l'attuazione della trasformazione del bene.

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 è stata analizzata la richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Pertanto la valutazione (valore di trasformazione) è pari a:

- Residenziale: € 1.300,00 (euro milletrecento//00) al m2 di sup. commerciale:

sup. commerciale tot 131,65 m² x 1.300 €/m² = 171.145,00 €

a cui si sottrae un costo di costruzione, oneri e accessori, p.edilizie, conformità normative,

per l'immobile attualmente al rustico ipotizzabile circa 950 €/mq pertanto:

tot 131,65 m² x 950 €/m², arrotondato circa = - 125.000,00 €

Totale: 46.145,00 €

Deprezzamento immobile locato: -20%..... = -9.229,00 €

a cui vengono sottratti:

tributi comunali arretrati quantificati in..... = - 1.234,00 €

costi di aggiornamento catastale quantificati in circa: = - 800,00 €

Valore finale :..... = 34.882,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

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



LOTTO 1/1

Per quanto concerne gli immobili ubicati a Pozzolengo (BS) in Via Ridello 12,
identificati in mappa al NCT, Foglio 16:



DEPOSITO:

- Mapp. 358, Sub. 14 Cat. C/2, Classe 2, Consist. 120 mq, sup.catastale: 135 mq, Rendita 167,33 euro
Via Ridello - Piano Primo
Deposito

AUTORIMESSA:

- Mapp. 358, Sub. 5 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, sup. catastale: 17 mq, Rendita 34,24 euro
Via Ridello - Piano Terra
Autorimessa

AUTORIMESSA:

- Mapp. 358, Sub. 6 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq, sup. catastale: 25 mq, Rendita 42,61 euro
Via Ridello - Piano Terra
Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in
€ 34.900,00 dicono Euro trentaquattronovecento,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni (corte comune).

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **3.500,00** euro circa/anno per l'utilizzo come deposito (destinazione d'uso attuale), pertanto il valore risulterebbe congruo con quanto stipulato nella locazione in essere. Si annota comunque che sui beni grava un certificato di inagibilità rilasciato dal Comune di Pozzolengo.

In considerazione del valore di trasformazione possibile presentando un Piano di Recupero con cambio di destinazione residenziale, l'affitto dei beni ad uso residenziale potrebbe attenersi sui 5.500,00 euro circa/anno. Tali valori sono comunque da considerarsi suscettibile alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



E. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Eliana Terzoni

Iscritto 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: 14/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

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



F. Elenco documentazione allegata al rapporto di stima

01. Elaborati Fotografici
02. Visure ipotecarie sintetiche
03. Documentazione catastale generale:
 - Estratto mappa
 - Planimetria
 - Elenco subalterni complessivo
 - Schede catastali
 - Visure storiche
04. Elaborati di raffronto difformità catastali
05. Pratiche edilizie: SCIA n. 98-2012 prot. 5235 del 30/10/2012
Certificato inagibilità del 18/01/2010
06. Elaborati di raffronto difformità edilizie
07. Estratti PGT Vigente
08. Atto di compravendita
09. Preliminare di compravendita
10. Contratto di locazione
11. Estratto matrimonio
12. Ufficio Tributi Comune Pozzolengo esplicitazione tributi arretrati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eliana Terzoni Architetto
25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

