

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

Sezione IV Civile

Esecuzione Immobiliare n. 67/2024

G.O.P. delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

con sede in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119

CF e Partita IVA: 09339391006

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della S.A.

BNP Paribas - Parigi - quale cessionaria dell'azienda bancaria già della B.N.L. S.p.A. - CF 00651990582

Rappresentato da:

Avv. STEFANINI NICOLA - CF STFNCCL60R02A794G

con studio in Bergamo, Via Locatelli n. 14

Tel. 035242014 - fax 035243828

PEC: avvnicolastefanini@cnfpec.it

Debitore Esecutato:

Sig. **RECINE GIAN LUCA** - CF RCNGLC72M29E333T

residente in **Dello (BS)**, Via **Roma** n. **170**

Esperto incaricato per la stima:

Geometra BELLINI LUCIANO - CF BLLLCN73E22H598Y

con studio in Cologno (BS), Via Roma n. 11

Tel. 0307157126 - fax 0307059917

PEC luciano.bellini@geopec.it

CF e Partita IVA 02293530982,

Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470

Iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al 271 - VII Categoria Industriale

Valutatore Immobiliare Esperto ai sensi della norma Uni 11558:2014



Date

Nomina dell'Esperto

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

Data della consegna del rapporto di valutazione

Udienza per la determinazione della modalità di vendita



16/04/2024

23/04/2024

30/08/2024

08/10/2024



Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica	Unità abitativa (appartamento bilocale) collocata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare e due posti auto scoperti
Ubicazione	In comune di Dello (BS), Via Roma n. 170
Identificativi catastali	DELLO (BS) – CODICE CATASTALE D270 Catasto Fabbricati Appartamento: Sez. Urb. NCT Foglio 6 Particella 109 subalterno 2 Piano T Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani RC Euro 108,46 Posto auto scoperto: Sez. Urb. NCT Foglio 6 Particella 109 subalterno 6 Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 25 mq. RC Euro 24,53 Posto auto scoperto: Sez. Urb. NCT Foglio 6 Particella 99 subalterno 9 Piano T Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq. RC Euro 11,78
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 70.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 60.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una buona domanda ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne la locazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI (*)	☐ NO
Spese condominiali arretrate	☐ SI	☒ NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ SI	☐ NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ SI	☒ NO

(*) occupato dal debitore esecutato quale sua residenza principale



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2. Inquadramento dell'immobile	7
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	15
3.1 Descrizione sintetica del cespiti	15
3.2 Audit documentale e Due Diligence	21
3.2.1 Legittimità edilizia – urbanistica	21
3.2.2 Rispondenza catastale	28
3.2.3 Verifica della titolarità	32
3.2.4 Stato del possesso dei beni alla data del sopralluogo	36
4. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	37
5. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.	38
6. Analisi estimativa	39
7. Riepilogo dei valori di stima	45
8. Dichiarazione di rispondenza	46
9. Elenco della documentazione tecnica allegata	47



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Si indicano di seguito le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'Esperto Valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

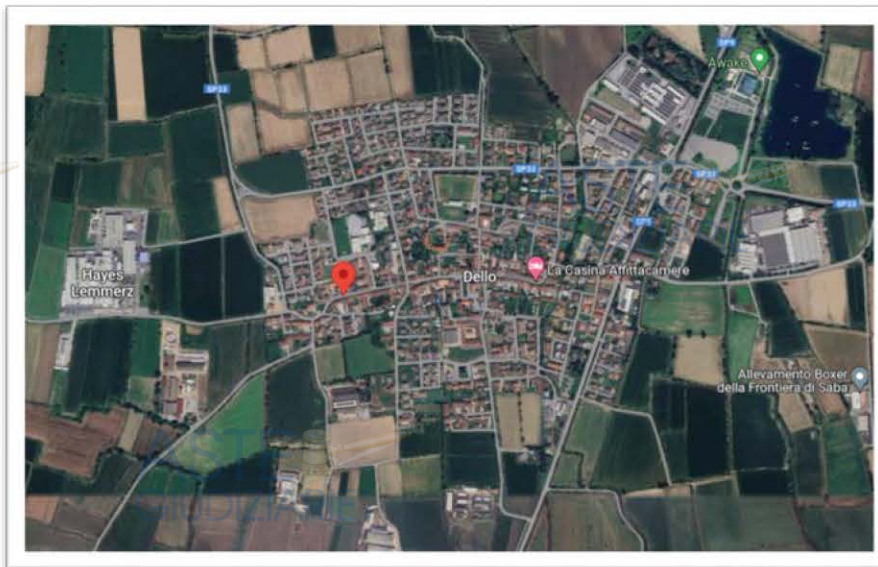
- 16/04/2024: ricevuta pec contenente decreto di nomina dell'Esperto incaricato per la stima;
- 23/04/2024: trasmesso verbale di accettazione dell'incarico di stima;
- 03/05/2024: richiesto copia del titolo di acquisto allo studio del Notaio Cirilli Guido;
- 09/05/2024: ricevuto copia telematica del titolo dallo studio del Notaio Cirilli Guido;
- 09/05/2024: trasmesso richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso presso l'AdE di Brescia;
- 10/05/2024: trasmesso richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'UTC del Comune di Dello (BS);
- 20/05/2024: effettuato accesso agli atti amministrativi presso l'UTC del Comune di Dello (BS);
- 31/05/2024: effettuato sopralluogo presso i beni staggit, siti in Dello (BS), Via Roma n. 170 – **sopralluogo con esito negativo**, alla sola presenza dell'Avv. Nora Mariafrancesca (custode giudiziario dei beni pignorati);
- 03/07/2024: ricevuto prima dichiarazione dall'AdE di Brescia in ordine alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso;
- 10/07/2024: ricevuto seconda dichiarazione dall'AdE di Brescia in ordine alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso;
- **15/07/2024: effettuato sopralluogo di rito e con esito positivo presso i beni staggit, alla presenza del Custode Giudiziario e del Debitore Esecutato;**
- Nel periodo compreso tra il 15/07/2024 ed il 16/08/2024 il Valutatore eseguiva accertamenti economici-estimativi relativi al mercato immobiliare ed alla ricerca di dati immobiliari comparabili;
- 16/08/2024: effettuato ispezioni tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione ipo-catastale (planimetrie, elaborato planimetrico di subalternazione, visure storiche, note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli);
- 20/08/2024: richiesto informazioni presso l'ufficio Anagrafe comunale: residenza e stato civile del debitore esecutato;
- 22/08/2024: ricevuto informazioni richieste dall'ufficio Anagrafe comunale;
- 30/08/2024: effettuato deposito telematico (PCT) del rapporto di valutazione nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal Decreto di nomina;
- 30/08/2024: spedito plico al Debitore Esecutato mediante raccomandata r/r, contenente l'elaborato peritale originale, completo di allegati.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

In comune di Dello (BS), Via Roma n. 170, all'interno del centro abitato e del centro storico del paese.



Fotografie satellitari – fonte: googlemaps

¹ il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I cespiti staggiti sono posti nel comune di Dello (BS), all'interno del centro abitato del paese ed ai margini del vecchio nucleo abitato (centro storico).

L'Osservatorio di www.immobiliare.it evidenzia che a giugno 2024, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.256 al metro quadro, con un aumento del 21,47% rispetto al mese di giugno 2023 (1.034 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dello ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2024, con un valore di € 1.260 al metro quadro.

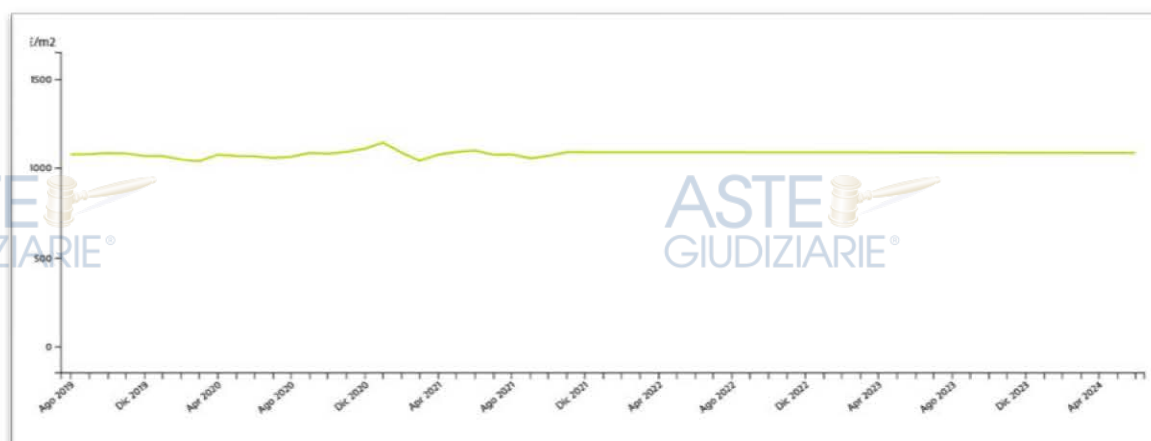
Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 938 al metro quadro.



fonte: www.immobiliare.it

L'Osservatorio immobiliare di www.idealista.it evidenzia invece che il prezzo medio per unità residenziali site a Dello per il mese di giugno 2024 corrisponde ad €/mq. 1.085.

Negli ultimi 5 anni l'andamento dei prezzi di mercato è meglio evidenziato nel grafico sottostante:



Infine riporto alcuni tra i principali dati indicati nel Focus Provinciale del mercato immobiliare residenziale, predisposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE - periodo di riferimento anno 2023 - DP - Ufficio Provinciale Territorio di Brescia.

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2022 / 2023
Franciacorta e Lago d'Isèo	1.385	1,09%
Hinterland	1.480	0,89%
Lago di Garda e Valtenesi	2.090	0,43%
Pianura Bresciana	1.107	0,09%
Valle Camonica	1.072	0,00%
Valle Sabbia	1.035	0,00%
Valle Trompia	1.070	0,00%
Brescia capoluogo	1.949	-1,12%
Intera PROVINCIA	1.264	0,32%

Tabella 6/1: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Pianura Bresciana

Comune	NTN 2023	NTN Variazione % 2022 / 2023	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2022 / 2023
ACQUAFREDDA	14	-31,71%	1.080	0,00%

CORZANO	35	76,25%	1.065	0,00%
DELLO	71	10,52%	1.032	0,00%

Nel complesso nei comuni capoluogo del Nord Ovest, si registra ancora una diminuzione delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2024 rispetto allo stesso trimestre del 2023, pari a -8,5%.

Questo andamento risulta evidente dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre, cui è seguita una crescita più attenuata fino al quarto trimestre del 2022 in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in campo negativo.

Il primo trimestre del 2024 vede permanere il rallentamento delle compravendite con una stazionarietà degli scambi al secondo trimestre ...

Nota del Valutatore: il mercato delle aste immobiliari nell'anno 2023.

Estratto dal sito web www.geometrinrete.it

Il settore delle aste immobiliari ha registrato un deciso calo nell'anno 2023.

Secondo il Report Aste 2023 del Centro Studi AstaSy Analytics di NPLsRe Solutions, rispetto all'anno precedente la diminuzione si attesta attorno al 30%.

Se infatti nel 2022 il numero di immobili oggetto di asta in Italia è stato pari a 113.056, nell'anno 2023 il totale è stato di 88.147, con un controvalore di poco superiore a 12 miliardi di euro ed offerte minime pari a circa 9 miliardi di euro.

Entrando nel dettaglio del Report si scopre che quasi il 60% degli immobili all'asta nel 2023 sono residenziali, in leggero aumento rispetto a quanto registrato nel 2022.

Un dato che va di pari passo con il numero di esecuzioni immobiliari che hanno oggetto principale le abitazioni, decisamente superiore ai procedimenti concorsuali che coinvolgono invece essenzialmente immobili commerciali e industriali.

In diminuzione su base annua anche la percentuale di negozi, uffici e immobili ad uso commerciale andati all'asta: 9% contro il 12,2% del 2022.

Rimane sostanzialmente immutata, al 3,3%, la quota di mercato occupata dai capannoni industriali/artigianali, opifici e laboratori aggiudicati all'asta, mentre sale leggermente la percentuale dei magazzini andati all'asta, 4,26% rispetto al 3,05% dell'anno precedente.

Una quota interessante del mercato, pari all'11,3%, è occupata invece dai terreni, agricoli e edificabili.

Lieve aumento, da 0,49% a 0,82%, per i cantieri in corso di costruzione, finiti, semifiniti e abbandonati.

Con riferimento alla distribuzione geografica degli immobili o lotti all'asta, la Lombardia mantiene il primo posto con 12.622 unità, pari al 14,3% del totale, seguita dalla Sicilia con 11.215 unità (12,7%), dal Lazio con 8.553 (9,7%), Campania (7,5%) e Toscana (6,5%).

I grafici di seguito riportati sono stati desunti dal Report Aste 2023 della società NPLsResolutions - www.nplsre.it

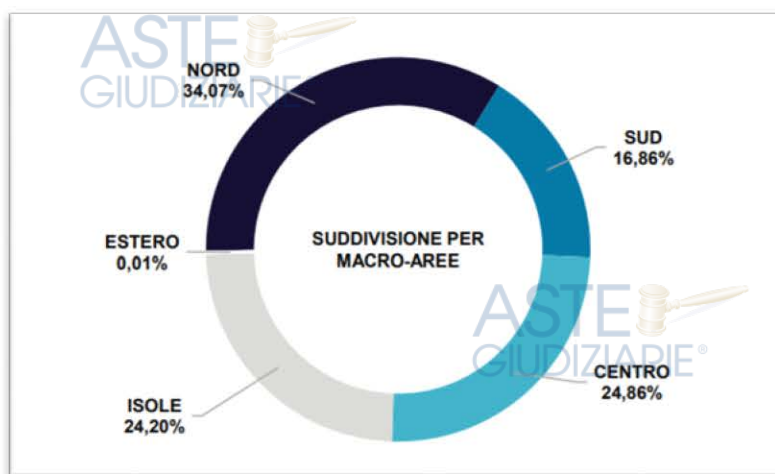


Grafico della suddivisione delle aste per macro-aree

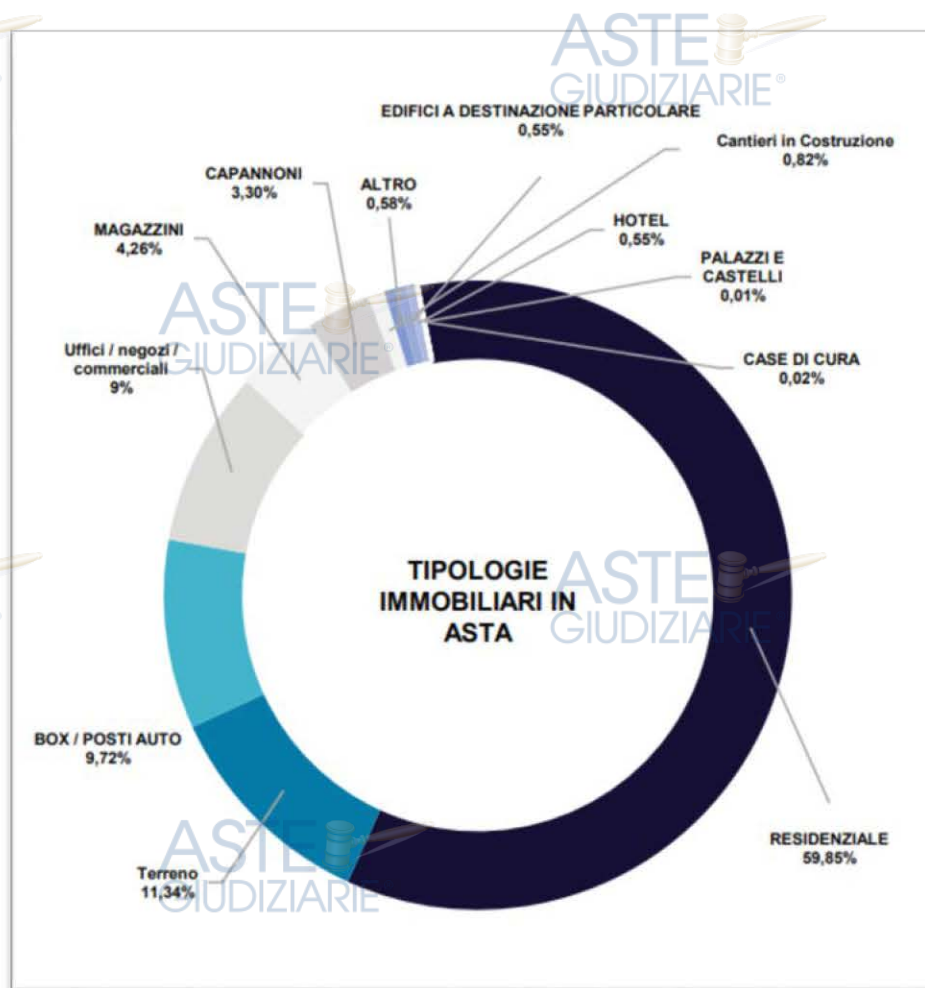


Grafico delle tipologie immobiliari in asta

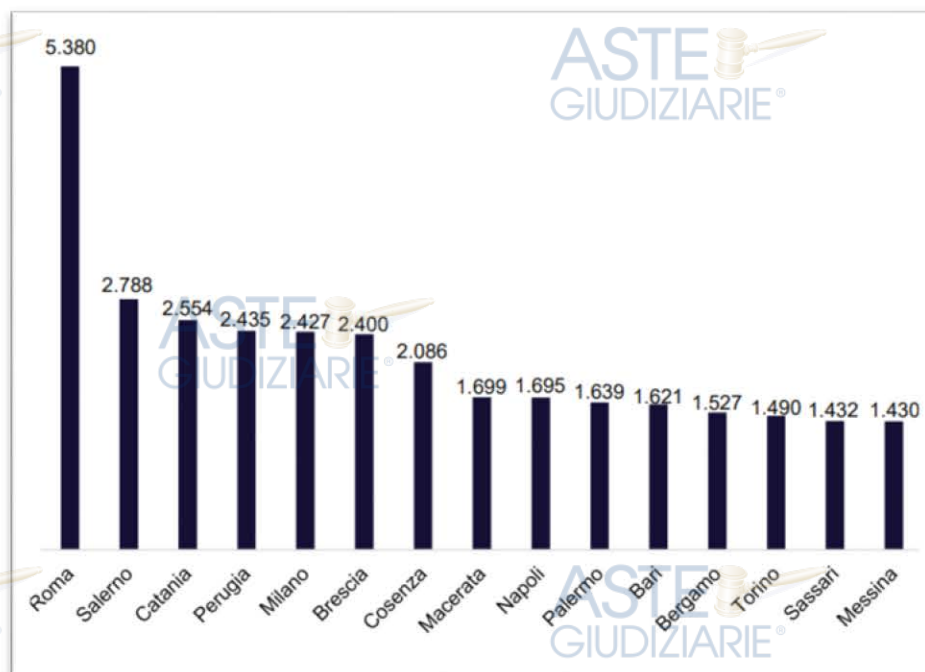


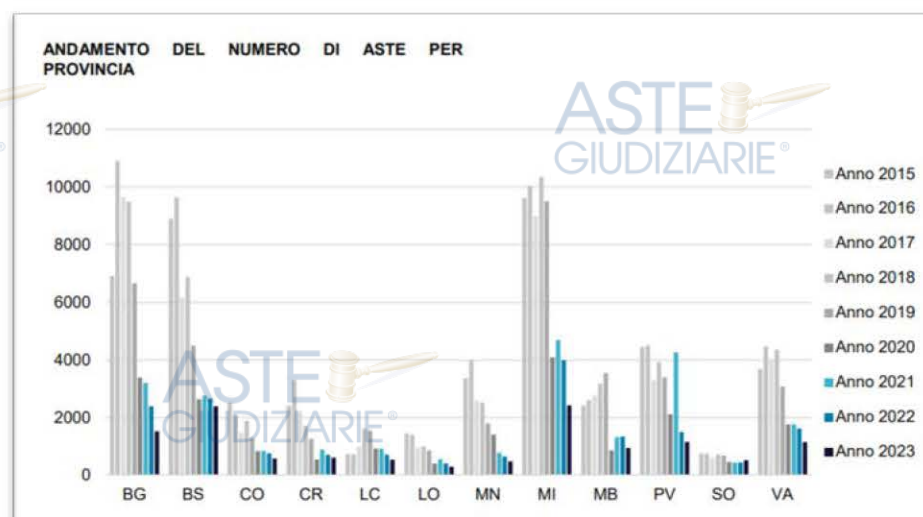
Grafico della suddivisione delle aste per le principali province

N.	Provincia	Regione	Residenti	Aste	Superficie km²	Numero Comuni	Abitanti/km²
1	Aggrigento	SIC	412.472	1112	3.052,82	43	135
2	Alessandria	PIE	405.701	653	3.558,78	187	114
3	Ancona	MAR	460.276	1224	1.963,21	47	234
4	Aosta	AO	122.955	160	3.260,85	74	38
5	Arezzo	TOS	333.290	461	3.232,99	36	103
6	Ascoli Piceno	MAR	201.046	501	1.228,19	33	164
7	Asti	PIE	207.446	546	1.510,17	117	137
8	Avellino	CM	397.889	703	2.805,96	118	142
9	Bari	PUG	223.102	1621	3.862,73	41	317
10	Barletta Andria Trani	PUG	378.768	411	1.542,93	10	245
11	Belluno	VEN	197.751	208	3.609,98	61	55
12	Benevento	CM	262.413	608	2.080,37	78	126
13	Bergamo	LOM	1.103.768	1527	2.754,86	243	401
14	Biella	PIE	168.823	317	913,27	74	185
15	Bologna	ER	1.011.659	786	3.702,25	55	273
16	Bolzano	TN	533.267	78	7.397,86	116	72
17	Brescia	LOM	1.253.993	2400	4.785,48	206	262

Dati di dettaglio della ripartizione delle aste per singola provincia

	ITALIA	Lombardia
abitanti	58.850.717	9.950.742
province	107	12
comuni	7.900	1.503
ASTE 2023	88.174	12.622
media aste al mese	7.348	1.052
%aste nazionali	100%	14.31%

	Residenti	Aste	aste/residenti
Bergamo	1.103.768	1.527	723
Brescia	1.253.993	2.400	522
Como	595.513	578	1.030
Cremona	351.169	609	577
Lecco	332.043	535	621
Lodi	227.495	288	790
Mantova	404.696	476	850
Milano	3.219.391	2.427	1.326
Monza e Brianza	871.546	952	915
Pavia	534.968	1.158	462
Sondrio	178.472	518	345
Varese	877.688	1.154	761



Come si evince dalle tabelle e dai grafici riportati, tutti desunti dal dettagliato studio succitato, appare evidente il rilevante numero di aste registrate nel corso dell'anno 2023, inerenti immobili siti nella provincia di Brescia.

Infine, un'annotazione a livello nazionale che riguarda lo studio condotto ed in base al quale, nel corso del 2023, per il campione analizzato (circa 36.000 procedure esecutive), il 53,36% risultavano attive (lotto non aggiudicato e bene che verrà riproposto con nuova asta a prezzo ribassato), il

37,71% (dato al 30/09/2023, con previsione del 40% per il 31/12/2023) aggiudicate (lotto venduto ed oggetto di aggiudicazione definitiva), il 4,95% estinte per rinuncia (procedure stragiudiziali, saldo e stralcio, ecc...) ed il 0,14% estinte per inattività.

Tutte queste precisazioni riportate dal Valutatore sono necessarie per chiarire le condizioni di un mercato "particolare" e specifico ossia quello delle procedure esecutive (aste immobiliari).

Tornando al mercato immobiliare di riferimento, ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato per il lotto:

PARAMETRI	LOTTO UNICO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamento bilocale
Tipologia edilizia	Complesso plurifamiliare di modeste dimensioni
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.335,00
Fase del mercato immobiliare	Leggera contrazione
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE (modello dell'esagono).

Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato è la n. 1 in cui il numero delle transazioni è rimasto sostanzialmente invariato/stabile così come i prezzi.



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI CESPITI

Appartamento di cui al mappale 109/2.

Trattasi di un bilocale posto al piano terra, lato est di un edificio plurifamiliare di modeste dimensioni.

Dalla Via Roma e da una corte scoperta comune si accede al vano scala comune, quindi all'unità abitativa oggetto di valutazione.

L'appartamento risulta internamente suddiviso in: ingresso-soggiorno-cottura cibi, disimpegno, servizio igienico e camera da letto.

L'alloggio è attualmente utilizzato dal proprietario (debitore esecutato) quale propria residenza principale (prima casa).

Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa staggiata è costituito da un condominio di modeste dimensioni, disposto su pianta trapezoidale, sviluppato su tre piani fuori terra.

I vari livelli sono collegati tra loro mediante una scala interna realizzata in un corpo posto a nord, costruito in aderenza al condominio e facente parte dello stesso, avente sedime semicircolare.



Particolare del fabbricato all'interno del quale è collocata l'u.i. staggiata

Caratteristiche del fabbricato in cui è posto l'appartamento staggiato:

Struttura:

fondazioni, pilastri, travi, cordoli e rampa della scala in c.a. in opera;

muri in parte in blocchi di calcestruzzo ed in parte in blocchi di laterizio;

solai in legno con cappa in calcestruzzo;

copertura in legno, manto in coppi, canali e pluviali in rame;
divisori interni in laterizio forato;
intonaci interni ed esterni con finitura al civile e tinteggiatura;

Impianti:

unità abitativa termoautonoma;
caldaia interna murale marca Fer, alimentata a gas metano;
termosifoni a piastra, in alluminio;
apparecchi sanitari in ceramica;
rubinetteria in acciaio;
piatto doccia marca Scala, completo di box;
termostato di tipo digitale;
impianto elettrico incassato e sottotraccia;
frutti e placche marca Vimar;
citofono marca Terraneo.

Finiture:

portoncino di ingresso del tipo blindato marca Dierre, rivestito in legno;
porte interne cieche, tamburate, rivestite in legno;
serramenti esterni in legno, vetri doppi, zanzariere, scuretti interni in legno (solo lato strada),
inferriate di protezione (solo lato strada), antoni in legno (lato interno cortile);
pavimenti interni in monocottura di ceramica, posati in diagonale;
pavimenti e rivestimenti interni del bagno in ceramica.

ACCESSI

L'accesso all'unità avviene dalla scala comune suindicata e dalla corte scoperta (mappale 109/8), anch'essa comune e sulla quale transitano anche altre u.i., talune facenti parte di edifici limitrofi, di altra proprietà.

CONFINI

A nord: in parte cortile comune (mappale 100/3) ed in parte vano scala ed ingresso comuni (mappale 109/7); ad est: proprietà di cui al mappale 102; a sud: Via Roma; ad ovest: appartamento di cui al mappale 109/1.

Posto auto scoperto di cui al mappale 109/6.

Trattasi di un posto auto scoperto, collocato in lato sud-ovest del fabbricato plurifamiliare in cui è ubicata l'unità abitativa.

Come già accennato si tratta di un posto auto scoperto avente capacità di parcheggio di una sola autovettura, fisicamente suddiviso dall'edificio a causa della presenza di un'area scoperta (mappale n. 109/8) che costituisce il passaggio/accesso carraio e pedonale ai fabbricati di cui ai mappali 98 – 99 e 109, alle aree ed ai posti auto scoperti (mappali 99 – 100 e 101).

Il posto auto oggetto di valutazione confina, per il suo lato sud, con il pubblico marciapiede antistante la Via Roma.



Particolare del posto auto scoperto di cui al mappale 109/6

Impianti: nessuno

Finiture: sola pavimentazione esterna in strato di asfalto bituminoso.

ACCESSI

L'accesso all'unità immobiliare interessata avviene mediante l'area scoperta di cui al mappale 109/8, quindi dalla pubblica Via Roma.

CONFINI

Confini del posto auto di cui al mappale 109/6: a nord: beni di cui al mappale 98/3; ad est: passaggio comune di cui al mapp. 109/8; a sud: via Roma; ad ovest: beni di cui al mappale 97/3;

Posto auto scoperto di cui al mappale 99/9.

Trattasi di un posto auto scoperto (mappale n. 99/9), collocato in lato nord-ovest del fabbricato plurifamiliare in cui è ubicata l'unità abitativa.

Vi si accede dalla corte identificata ai mappali 109/8 – 100 e 99/11.

Il posto auto è ubicato ad ovest della succitata porzione di area scoperta comune (mappale 99/11) e precisamente in lato nord della fascia di posti macchina scoperti realizzati.

All'estremo lato nord è collocato il posto auto di maggior consistenza (mappale n. 99/10) e di altra proprietà che chiude il contorno del lotto.

Il posto auto oggetto di valutazione dispone di una capacità di parcheggio di una sola autovettura.



Particolare del posto auto scoperto di cui al mappale 99/9

Impianti: nessuno

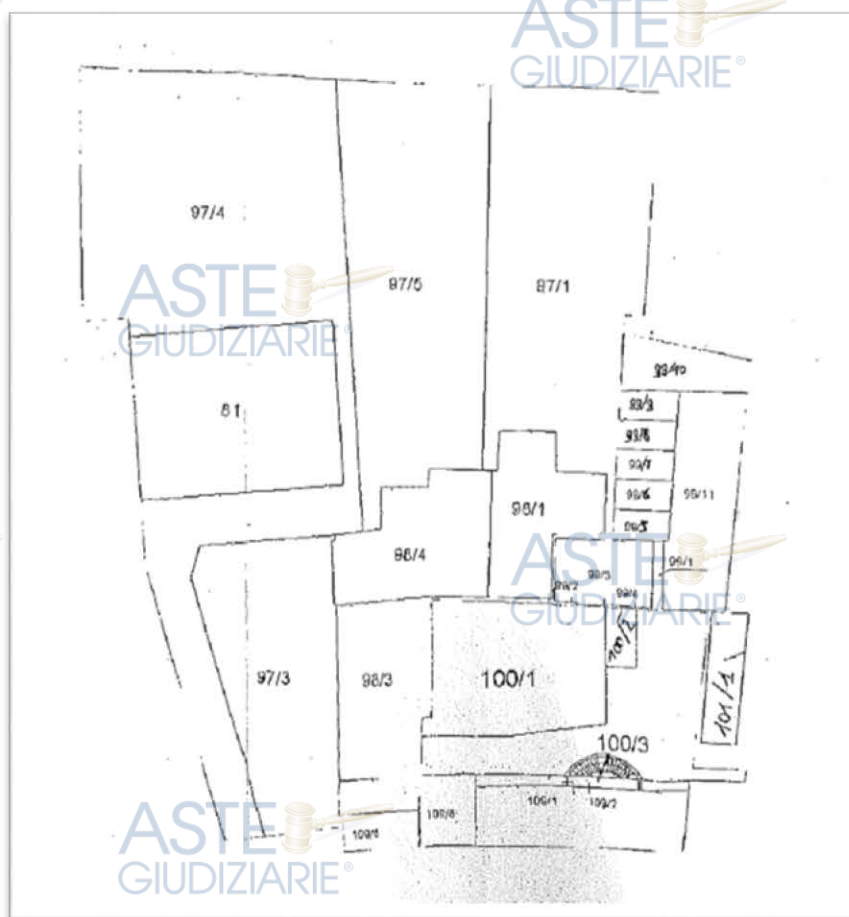
Finiture: sola pavimentazione esterna in battuto di calcestruzzo liscio.

ACCESSI

L'accesso all'unità immobiliare, come già accennato, avviene dalla Via Roma passando dalla corte scoperta comune, identificata ai mappali 109/8 – 100 e 99/11.

CONFINI

A nord: beni di cui al mappale 99/10; ad est: beni di cui al mappale 99/11; a sud: beni di cui al mappale 99/8; ad ovest: beni di cui al mappale 97/1.



Riproduzione dell'allegato "C" all'atto di acquisto citato nel presente rdv

Rilevo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco: misure a campione
- ☒ Desunto da: planimetria catastale

Note:

nessuna

Criterio di misurazione²

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

²SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

Calcolo superfici di proprietà

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

Superficie principale

Appartamento - mappale 109/2	m ²	50,00
------------------------------	----------------	-------

Superfici secondarie

Posto auto scoperto - mappale 109/6	m ²	25,00	30 %
-------------------------------------	----------------	-------	------

Posto auto scoperto - mappale 99/9	m ²	12,00	30 %
------------------------------------	----------------	-------	------

Superficie commerciale³	m ²	61,10
---	----------------	--------------

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 2). Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrisia - CCIAA di Brescia)

3.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.2.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- ☒ **Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

successivamente a tale data il fabbricato in cui sono poste le u.i. staggite è stato interessato dall'esecuzione di opere e precisamente:

- a) Opere di manutenzione straordinaria con formazione di bagno per le quali è stata rilasciata dal Sindaco di Dello (BS) la Concessione gratuita n. 26 Reg. Costr. (Prot. n. 2915 - pratica edilizia n. 26) in data 06/11/1978. Il provvedimento è stato rilasciato a favore del Sig. **Martinelli Vittorio** soggetto estraneo alla presente e.i.;
- b) Autorizzazione rilasciata dal Presidente della Provincia di Brescia in data 28/04/1982 con prot. n. 869/82 p.g. - 524/82 u.t., relativamente alla formazione di una nuova porta-vetrina lungo il fianco sinistro ed alla progressiva km 7+460 della S.P. n. 33 "Bettolino-Manerbio", nell'abitato di Dello (BS). Il provvedimento è stato rilasciato a favore del Sig. **Martinelli Vittorio** soggetto estraneo alla presente e.i.;
- c) Lavori di realizzazione del negozio (trasformazione esposizione cicli e motocicli) autorizzate con la Concessione edilizia n. 26/82 Reg. Costr. (Prot. n. 1006) rilasciata in data 25/05/1982. Il provvedimento è stato rilasciato a favore del Sig. **Martinelli Vittorio** (soggetto estraneo alla presente e.i.);
- d) per la demolizione del manufatto insistente sul mappale 101 è stata presentata al Comune di Dello apposita D.I.A. (Denuncia di inizio attività) in data 18/12/2002 avente prot. n. 11413 - pratica edilizia n. 84;
- e) Il signor **Glaconia Carmelo** nella sua qualità di Amministratore Unico della società **Immobiliare M.G. S.R.L.** con sede in **Brescia** (parte venditrice ed estranea alla presente p.e.) dichiara inoltre che per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di edificio in attuazione a Piano di Recupero(*) da parte della stessa società cedente è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dello la Concessione edilizia n. 555 in data 17/04/2003 e successiva variante per opere interne comunicata con la D.I.A. in data 14/11/2003 avente prot. n. 12445;
- f) La società venditrice ha dichiarato nell'atto di vendita di avere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Dello il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, con le modalità prescritte dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, mediante domanda in depositata in data 31 gennaio 2004 con prot. n. 1236, senza che l'Autorità competente

abbia disposto di procedere ad atti ispettivi ovvero ad atti interruttivi dei termini e che, pertanto, l'agibilità s'intendeva attestata ai sensi di legge già alla data della stipula dell'atto di compravendita;

- g) In pari data e con medesimo protocollo è stata depositata la comunicazione di ultimazione dei lavori (30/01/2004) di cui alla c.e. n. 555/2003 e successiva d.i.a. in variante del 2003;
- h) In data 14/06/2014 con nota avente prot. n. 6618 il Tecnico Comunale ha trasmesso alla società cedente una comunicazione relativa alla formazione del cd silenzio assenso per quanto concerne l'agibilità del fabbricato in cui sono poste le u.i. staggite. Il TC ha anche dichiarato l'avvenuto e completo deposito della documentazione necessaria per il rilascio dell'agibilità.

(*) In forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20/02/2003 il Comune di Dello (BS) ha definitivamente approvato il Piano di Recupero proposto dalla società **Immobiliare M.G. s.r.l.**, relativo agli immobili siti in Via Roma ed in variante al PRG, ai sensi della LR n. 23/97, art. 2, comma 2, lettera d).

Alla società attuatrice è stato concesso un aumento del 10% della volumetria dell'immobile di proprietà, sito in Via Roma n. 172, come già peraltro adottato nella Deliberazione di C.C. n. 40 del 21/11/2002.

Il costo delle monetizzazioni degli standard è stato quantificato in €/mq. 40,00.

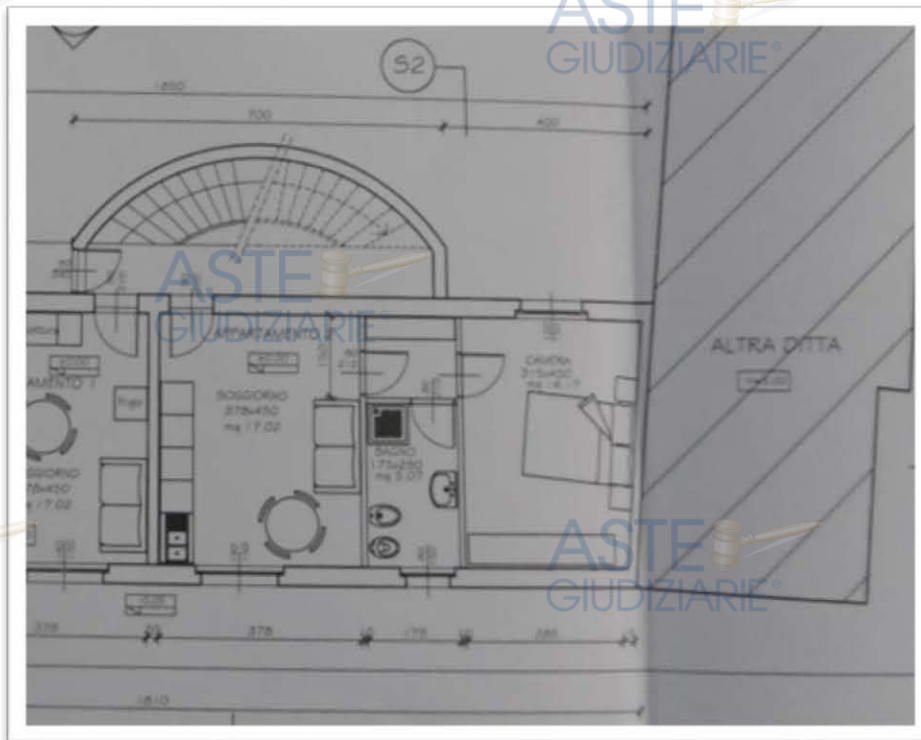
L'avviso di avvenuta approvazione definitiva è stato pubblicato sul BURL – serie inserzioni – n. 13 del 26/03/2003.

Evidenzio che, nonostante nella documentazione allegata al PdR vi sia anche lo schema di convenzione urbanistica, in sede di accesso agli atti ho accertato dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale che la convenzione non è mai stata sottoscritta poiché tutti gli obblighi dell'attuatore nei confronti dell'Amministrazione Comunale sono stati assolti mediante il pagamento delle monetizzazioni degli standard, alle tariffe appositamente stabilite.

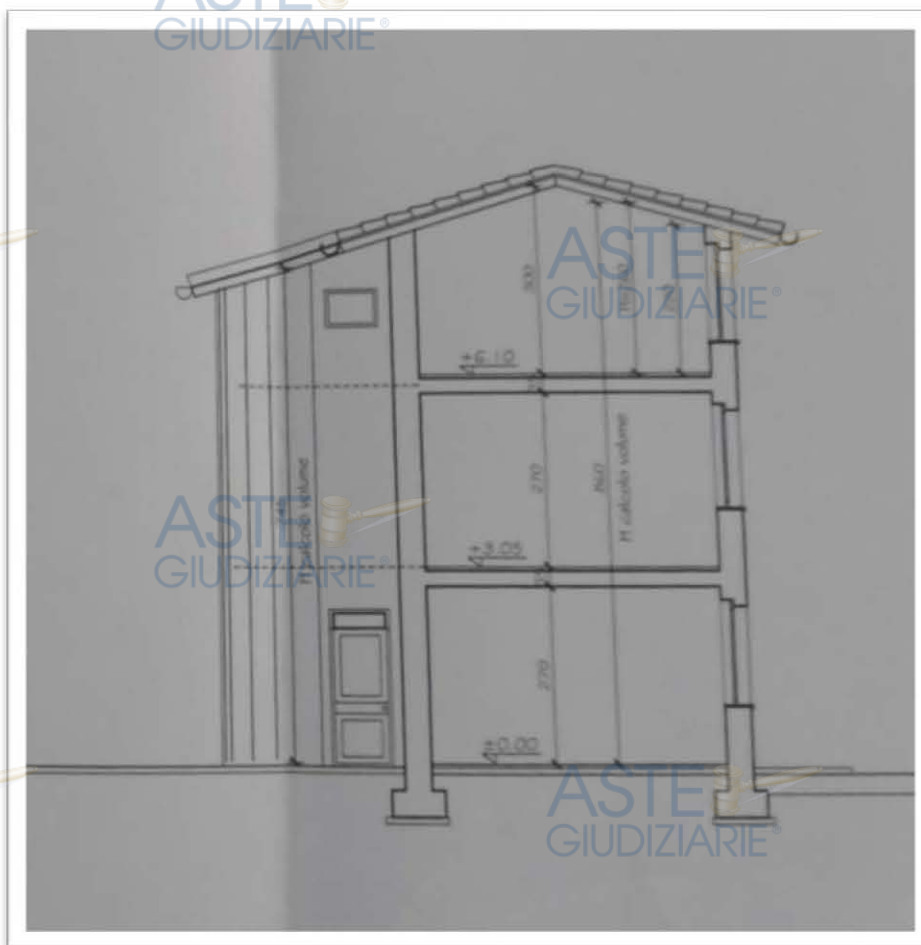
Pertanto non risultano trascrizioni in tal senso.

Infatti l'atto notarile di vendita non indica nulla in merito e, per le motivazioni suindicate non sussiste alcun obbligo convenzionale da assolvere, anche residuo.

- ☐ Documentazione visionata:
 - Tutte le pratiche edilizie suindicate, compresi gli elaborati grafici progettuali ad esse allegate.
- ☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comunale
- ☒ Data verifica urbanistica: **20/05/2024**



Estratto dagli elaborati grafici allegati alla DIA prot. n. 12445 del 14/11/2003 – tavola 4A: piante



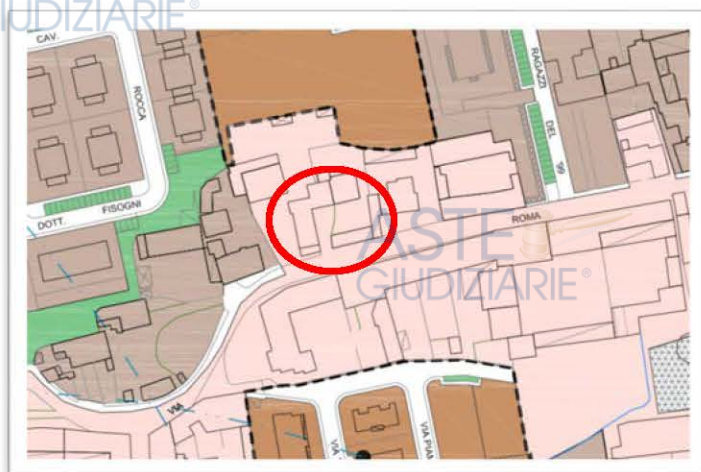
Estratto dagli elaborati grafici allegati alla DIA prot. n. 12445 del 14/11/2003 – tavola 5A: prospetti e sezioni

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Il Comune di Dello è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 08/01/2013, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 22 del 29/05/2013.

Successivamente è stato oggetto di Variante per Sportello Unico delle Attività Produttive (art. 97 della LR n. 12/2005), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 31/07/2020, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 1 del 07/01/2021.



	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
	B1 EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO
	B2 EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA RADA
	C EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO
	P.R. PIANI DI RECUPERO IN ATTO
	D1 ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO
	D2 ZONA COMMERCIALE CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO
	D3 ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO
	D4 EDILIZIA COMMERCIALE DI ESPANSIONE IN ATTO
	VP ZONA A VERDE PRIVATO
	E ZONA AGRICOLA
	E1 ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
	E2 ZONA AGRICOLA AMBIENTALE
	SP SERVIZI PUBBLICI
	ST SERVIZI TECNOLOGICI
	ZONE E FASCE DI RISPETTO

Estratto dalla tavola di azionamento del vigente PGT (uso del suolo) e relativa legenda



Estratto dalla tavola delle tipologie dei nuclei di antica formazione

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONA "A"

ART. 18 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona "A" i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona "A" sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro la zona "A", gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

2 – Categorie tipologiche

a) Chiese

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

b) Palazzi – Case padronali - Case di pregio.

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

b₁) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

c) Case a corte e rustici di case a corte

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

d) Edifici primo '900

Sono edifici costruiti alla fine del 1800 e nei primi trent'anni del '900 che si distinguono per particolari costruttivi gronde e decorazioni sulle facciate tipiche del periodo.

e) Altre tipologie

Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

f) Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

g) Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: nessuno
- ☐ Vincoli ambientali: nessuno
- ☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il Sottoscritto **Geom. BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di Esperto Valutatore incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'E.I. del Tribunale di Brescia, in funzione delle ricerche effettuate presso l'UT Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, relativamente ai beni oggetto di cui alla **procedura esecutiva n.67/2024**, 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: - - -

3.2.2 Rispondenza catastale

Collocazione dei beni – estratto di mappa NCTR:



Estratto dall'elaborato planimetrico di subalternazione NCEU:

Data: 07/08/2024 - n. T236672 - Richiedente: Telematico	
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cinelli Laura	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 3721
Comune di Dello	
Sesione: NCT	Foglio: 6
Particella: 99	
Protocollo n. BS0015918 del 21/01/2004	
Tipo Mappale n. 310161 del 31/10/2003	
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

8/2024 - Comune di DELLO (270) - < Sez. urbana NCT - Foglio 6 Particella 99 >

Elenco dei subalterni NCEU (mappale 99):



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/08/2024
Ora: 17:54:04
Numero Pratica: T236787
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune DELLO		Sezione NCT	Foglio 6	Particella 99	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA ROMA		T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
2	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	VIA ROMA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	VIA ROMA		T			Bene comune non censibile

Non è stato possibile reperire l'elenco dei subalterni del mappale 109.

La proprietà oggetto del seguente rapporto di valutazione risulta catastalmente identificata così come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di **DELLO** (codice catastale D270) – (BS)

- **Appartamento:** Sezione Urbana **NCT** – Foglio **6** – Mappale **109** – Subalterno **2** – Categoria catastale A/2 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale totale 49 mq. – escluse aree scoperte 49 mq. – Rendita catastale € 108,46 – Via Roma – Piano T
- **Posto auto scoperto:** Sezione Urbana **NCT** – Foglio **6** – Mappale **109** – Subalterno **6** – Categoria catastale C/6 – Classe 1 – Consistenza 25 mq. – Superficie catastale totale 25 mq. – Rendita catastale € 24,53 – Via Roma – Piano T

- **Posto auto scoperto:** Sezione Urbana **NCT** – Foglio **6** – Mappale **99** – Subalterno **9** – Categoria catastale C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 mq. – Superficie catastale totale 12 mq. – Rendita catastale € 11,78 – Via Roma – Piano T

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Sig. **RECINE Gian Luca** nato a **Iseo (BS)** il **29/08/1972** – codice fiscale **RCNGLC72M29E333T** – proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

In ordine all'appartamento di cui al mappale 109/2:

- VARIAZIONE del 21/01/2004 Pratica n. BS0015918 in atti dal 21/01/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2017.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2005 Pratica n. BS0023963 in atti dal 21/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5967.1/2005);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In ordine al posto auto scoperto di cui al mappale 109/6:

- VARIAZIONE del 21/01/2004 Pratica n. BS0015918 in atti dal 21/01/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2017.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2005 Pratica n. BS0023963 in atti dal 21/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5967.1/2005);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In ordine al posto auto scoperto di cui al mappale 99/9:

- VARIAZIONE del 21/01/2004 Pratica n. BS0015918 in atti dal 21/01/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2017.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2005 Pratica n. BS0023963 in atti dal 21/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5967.1/2005);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata:

- Estratto di mappa NCTR;
- Planimetria catastale NCEU;
- Visura storica per immobile dell'u.i. staggita

Data verifica catastale: **07/08/2024**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il Sottoscritto **Geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di Esperto Valutatore incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'E.I. del Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio del Territorio in data **07/08/2024**, di quanto rilevato in sede di sopralluogo in data **15/07/2024**, in ordine alla conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i., con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

☐ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:- - -



3.2.3 Verifica della titolarità



Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza di atto di compravendita a ministero del Notaio Cirilli Guido di Brescia in data 25/01/2005, n. 14882 di rep. - 3023 di racc., registrato a Brescia in data 27/01/2005 al n. 606 serie 1T, trascritto a Brescia in data 28/01/2005 ai n.ri 4890 r.g. - 3211 r.p.



Informazioni aggiuntive e di dettaglio, rilevate dal titolo.

In forza del titolo suindicato il DE acquistava dalla società **Immobiliare M.G. S.r.l.** con sede in **Brescia** - CF **02335360984** (soggetto estraneo alla presente pe) la piena proprietà dei beni staggiti, posti a Dello (BS), Via Roma n. 172 e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione al piano terra composto da soggiorno con cottura, una camera, disimpegno e bagno, ... oltre a due posti auto scoperti di pertinenza esclusiva in corpo staccato.

Detti immobili ricavano l'accesso dalla Via attraverso il passaggio comune di cui al mapp. 109/8, nonchè dalla porzione di cortile ceduto pro-quota ...

Infatti il DE acquistava anche la quota di 1/6 della comproprietà della porzione di cortile interno comune che dà accesso alle unità sopra acquistate, costituita dalle seguenti particelle del Catasto Fabbricati del comune di Dello (*):

- Sez. NCT, Foglio 6, Mappale 100, sub. 3, via Roma piano T (area urbana di mq. 160) ...;
- Sez. NCT, Foglio 6, Mappale 101, sub. 1, via Roma piano T (area urbana di mq. 33) costituente il sedime del manufatto demolito già insistente sul mappale 101 ...

(*) queste due u.i., limitatamente alla quota di comproprietà acquistata dal DE, non risultano indicate nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'AdE di Brescia in data 23/02/2024 ai n.ri 7619 r.g. - 5477 r.p.

Le stesse non sono state nemmeno oggetto di ipoteca generata dal contratto di mutuo perfezionato con atto a ministero del Notaio Cirilli Guido del 25/01/2005, n. 14883 di rep. - 3024 di racc.

Quanto sopra descritto s'intendeva venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovava, noto e gradito alla parte acquirente (ossia il DE), con tutte le accessioni, pertinenze, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, e con la proporzionale quota di comproprietà di tutto quanto per legge, uso o regolamento deve considerarsi parte comune ed indivisibile fra i condomini dello stesso caseggiato, ...

In particolare, si precisava che, al fine di consentire l'accesso alla proprietà **Ferrari Cesare (di cui ai mappali 99/2, 99/3 e 99/10 - il Sig. **Ferrari Cesare** è soggetto estraneo all'e.i. n. 67/2024), a carico della porzione di cortile di cui al mapp. 100/3 ed a favore degli immobili predetti è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli in forza di atto a rogito del Notaio Cirilli Guido in data 05/04/2004, rep. n. 12560/2017, registrato a Verolanuova (BS) il 09/04/2004 e trascritto a Brescia il 09/04/2004 ai nn. 17934/10808.**



Il prezzo della vendita è stato convenuto a corpo e non a misura ed indicato in atto in complessivi Euro 65.000,00 oltre all'I.V.A.

La parte venditrice ha dichiarato e riconosciuto di aver ricevuto dalla parte acquirente il pagamento dell'intero prezzo come convenuto, rilasciandole pertanto ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dall'atto.

Estratto dalla nota di trascrizione:

Nota di trascrizione			
Registro generale n.	4890	Presentazione n. 207	del 28/01/2005
Registro particolare n.	3211		
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	25/01/2005	Numero di repertorio	14882/3023
Notaio	CIRILLI GUIDO	Codice fiscale	CRLGDU 69P18 D969 B
Sede	BRESCIA (BS)		
Dati relativi alla convenzione			
Specie	ATTO TRA VIVI		
Descrizione	112 COMPRAVENDITA		
Voltura catastale automatica	-SI-		
Altri dati			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B			
Dati riepilogativi			
Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	1
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n. 1			
Immobile n. 1			
Comune	D270 - DELLO	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	NCT Foglio 6	Particella	109
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	2.5 vani
Indirizzo	VIA ROMA	Subalterno	2
Piano	T	N. civico	-
Immobile n. 2			
Comune	D270 - DELLO	(BS)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	NCT Foglio 6	Particella	109
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	25 metri quadri
		Subalterno	6

Indirizzo Piano	VIA ROMA T	N. civico -
Immobile n. 3		
Comune	D270 - DELLO	(BS)
Catasto	FABBRICATI	
Sezione urbana	NCT Foglio 6	Particella 99 Subalterno 9
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza 12 metri quadri
Indirizzo Piano	VIA ROMA T	N. civico -
Unità negoziale n. 2		
Immobile n. 1		
Comune	D270 - DELLO	(BS)
Catasto	FABBRICATI	
Sezione urbana	NCT Foglio 6	Particella 100 Subalterno 3
Natura	CO - CORTE O RESEDE	Consistenza -
Indirizzo Piano	VIA ROMA T	N. civico -
Immobile n. 2		
Comune	D270 - DELLO	(BS)
Catasto	FABBRICATI	
Sezione urbana	NCT Foglio 6	Particella 101 Subalterno 1
Natura	CO - CORTE O RESEDE	Consistenza -
Indirizzo Piano	VIA ROMA T	N. civico -
Sezione C - Soggetti		
A favore		
Soggetto n. 1	In qualità di -	
[REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/6	
Contro		
Soggetto n. 1	In qualità di -	
[REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/6	
Sezione D - Ulteriori informazioni		
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare		
GLI IMMOBILI RICAVANO L'ACCESSO DALLA VIA ATTRAVERSO IL PASSAGGIO COMUNE DI CUI AL MAPP. 109/8, NONCHE' DALLA PORZIONE DI CORTILE CEDUTO PRO-QUOTA IDENTIFICATO AL PUNTO 2.1 DEL PRECEDENTE QUADRO "B". IN PARTICOLARE, SI PRECISA CHE, AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' [REDACTED] (DI CUI AI MAPPALI 99/2, 99/3 E 99/10), A CARICO DELLA PORZIONE DI CORTILE DI CUI AL MAPP. 100/3 ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI PREDETTI E' STATA COSTITUITA SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON OGNI SORTA DI VEICOLI IN FORZA DI ATTO A MIO ROGITO IN DATA 5.04.2004, REP. N. 12560/2017, REGISTRATO A VEROLANUOVA IL 9.4.2004 E TRASCRITTO A BRESCIA IL 9.4.2004 AI NN. 17934/10808.		

Provenienza (limitata al ventennio):

- atto di compravendita a rogito del Notaio Cirilli Guido in data 07/12/2002 rep. n. 8446/722, registrato a Verolanuova (BS) il 20/12/2002 al n. 402, trascritto a Brescia il 30/12/2002 ai nn. 59123/38037, in forza del quale la società **Immobiliare M.G. S.r.l.** (soggetto estraneo all'e.i. oggetto del presente rdv) ha acquistato dai Signori **Marchioni Lilliana** (o **Liliana**, **Martinelli Lorella** e **Martinelli Eleonora** (soggetti estranei all'e.i. oggetto del presente rdv) l'intera porzione di fabbricato con accessori, poi dalla stessa ristrutturata, di cui al foglio 15 mappali 522/3, 543/3 graffato, 522/4, 543/4 e 543/5 del catasto urbano e mappale 83 foglio 6 del catasto terreni, successivamente variati con Denuncia di cambiamento T.M. n. 310161 in data 10/11/2003 ed accatastati nell'attuale consistenza (mappale 99 subb. da 1 a 11 e mappale 109 subb. da 1 a 8) giusta Denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Brescia in data 21/01/2004 n. 2017.1/2004 (prot. n. BS0015918);
- atto di permuta a rogito del Notaio Cirilli Guido in data 05/04/2004, rep. n. 12560/2017, registrato a Verolanuova (BS) il 09/04/2004 al n. 121 sr. 1v, trascritto a Brescia il 09/04/2004 ai nn. 17934/10808, con cui la società **Immobiliare M.G. S.R.L.** (soggetto estraneo all'e.i. oggetto del presente rdv) acquistava dal **Signor Ferrari Cesare** (soggetto estraneo all'e.i. oggetto del presente rdv) la proprietà del mappale 100 subalterni 2 e 3, nonché l'area di cui al mappale 101/1.

Condizioni limitanti

- | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| ☒ Servitù (*) | ☐ Vincoli | ☐ Oneri |
| ☐ Pesi | ☐ Gravami | |

(*) vedasi dettagli nella pagina precedente in ordine all'avvenuta costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio

3.2.4 Stato del possesso dei beni alla data del sopralluogo

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per i beni oggetto della e.i. in oggetto non risultava in essere alcun contratto di locazione e/o di comodato, come da allegate dichiarazioni del 03/07/2024, avente prot. n. 183408/2024 e del 10/07/2024, avente prot. n. 193703/2024.

- ☐ Libero
- ☒ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**
- ☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- ☐ Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo

Note: nessuna.

Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe comunale.

L'Esperto incaricato per la stima ha effettuato le verifiche richieste dall'Ill.mo Sig. Giudice presso l'Ufficio Anagrafe comunale dalle quali è emerso che (situazione al 22/08/2024):

- il debitore esecutato risulta di stato civile libero;
- il debitore esecutato risulta residente a Dello (BS), Via Roma n. 170.

4. 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 risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **NON OPPONIBILI** all'acquirente:

Iscrizione del 28/01/2005 – r.p. 938 – r.g. 4891

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto a firma del Notaio Cirilli Guido del 25/01/2005 – rep. 14883/3024

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., con sede in Roma – CF 0065199582

Contro: Debitore esecutato

Capitale: € 88.000,00

Totale somma iscritta: € 176.000,00

Durata: 30 anni

La formalità grava su tutte le unità interessate dalla presente procedura esecutiva.

Si precisa che la BNL s.p.a. ha eletto domicilio ipotecario in Milano, Piazza San Fedele n. 1/3.

L'iscrizione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Trascrizione del 23/02/2024 – r.p. 5477- r.g. 7619

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario (Corte di Appello di Brescia – Unep di Brescia), rep. n. 898 del 26/01/2024

A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma – CF 09339391006

Contro: Debitore esecutato

La formalità grava su tutte le unità interessate dalla presente procedura esecutiva.

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

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

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **OPPONIBILI** all'acquirente:

Si evidenzia che è in essere una sola formalità **OPPONIBILE** all'acquirente ed è quella riportata nella nota di trascrizione presso l'AdE di Brescia del 28/01/2005 registro generale n. 4890 - registro particolare n. 3211 (compravendita della proprietà staggita) nella quale si indica quanto segue:

... AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO ALLA PROPRIETÀ **FERRARI C.E. 122** (DI CUI AI MAPPALI 99/2, 99/3 E 99/10), A CARICO DELLA PORZIONE DI CORTILE DI CUI AL MAPP. 100/3 ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI PREDETTI E' STATA COSTITUITA SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON OGNI SORTA DI VEICOLI IN FORZA DI ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CIRILLI GUIDO IN DATA 5.04.2004, REP. N. 12560/2017, REGISTRATO A VEROLANUOVA IL 9.4.2004 E TRASCRITTO A BRESCIA IL 9.4.2004 AI NN. 17934/10808.

Situazione condominiale.

In sede di sopralluogo non ho rilevato, all'esterno del fabbricato, l'esistenza di alcuna targhetta di indicazione dell'esistenza di un amministratore e/o di un capo-casa referente del condominio (l'esposizione della targa è obbligatoria ai sensi dell'art. 1129 del C.C.).

Il DE mi ha infatti confermato che il fabbricato:

- non è un condominio formalmente costituito;
- non esiste quindi una tabella millesimale di proprietà né tantomeno un regolamento condominiale;
- non è stato nominato alcun amministratore né capo-casa;
- i comproprietari, di comune accordo, hanno stabilito di versare una quota pari ad €/mese 12,5 per ciascun appartamento, per la manutenzione ordinaria del fabbricato ed €/bimestre 13 per ogni persona che occupa le unità abitative per il consumo dell'energia elettrica delle parti comuni (scala e luci esterne).

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 fra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:

"Per valore di mercato si intende 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 costrizioni."

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."

Formazione dei lotti.

Data la destinazione d'uso dei beni staggiti (un bilocale e due posti auto scoperti), le loro caratteristiche e soprattutto le loro consistenze, al fine di rendere più appetibile la collocazione degli immobili mediante asta giudiziaria, ho ritenuto opportuno accorpare il compendio in un unico lotto.

In considerazione dell'accatastamento distinto delle varie u.i. che lo costituiscono e del loro modesto valore commerciale, nulla potrà impedire il successivo frazionamento del lotto.

Assunzioni limitative.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, UTC Comunale, ecc...)

Condizioni limitative.

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

In caso di pubblicazione, per esigenze della procedura, il presente RDV non dovrà riportare i riferimenti dei soggetti debitori e di eventuali terzi, ed ogni altro dato riconducibile ad essi.

Qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme sulla privacy, rimane pertanto in capo al soggetto o ai soggetti, che procederanno alla divulgazione del presente documento, manlevando il Valutatore da qualunque onere o dovere in merito.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standards internazionali di valutazione.

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggit, in funzione delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione dei beni è stato applicato il criterio estimativo denominato **"METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO"**.

Si tratta di un procedimento di stima il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

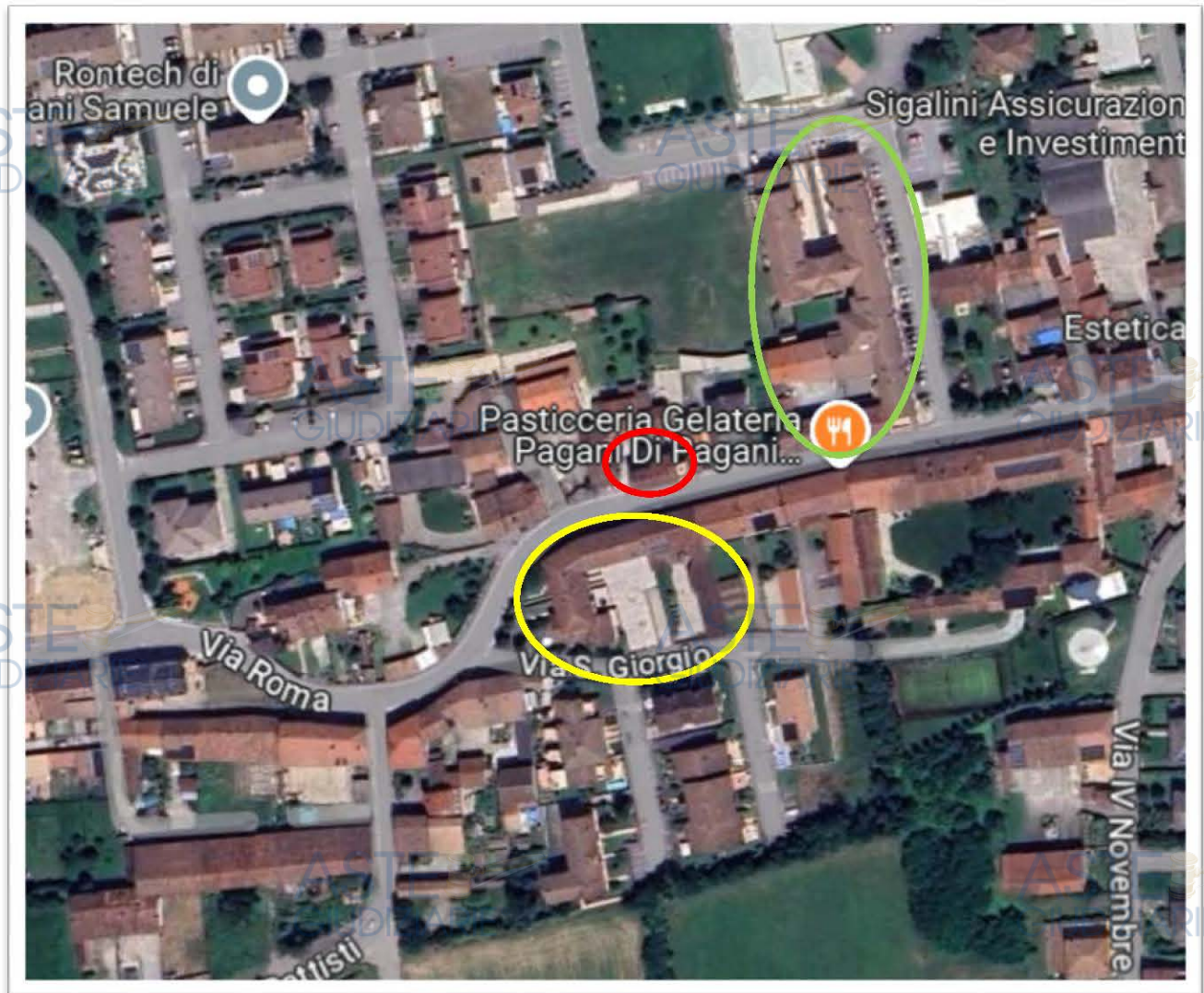
Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel corso dell'indagine eseguita è stato possibile acquisire un numero sufficiente di atti di compravendita recenti ed attendibili.

Nello specifico, sono state rilevate transazioni nel periodo analizzato (dal 2022 ad oggi) dalle quali sono state selezionate le due compravendite più attinenti e congrue, in termini di localizzazione e di tipologia immobiliare.

Dal confronto delle caratteristiche immobiliari tra i *compartivi* (beni venduti nel recente periodo) e l'oggetto di stima è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato.

Localizzazione degli immobili di confronto (comparabili)



-  Oggetto di stima
-  Comparabile A
-  Comparabile B

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile	Immobile oggetto di stima
Comune	DELLO	DELLO		DELLO
Indirizzo	Via Roma, 163	Via Ragazzi del '99, 23		Via Roma, 170
Zona	Centrale	Centrale		Centrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale		Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento		Appartamento
Stato dell'immobile	Recente	Recente		Ristrutturato
Natura del dato immobiliare	Contratto	Contratto		
Trascrizione nn.	3446/2372	29202/20339		
data	27/01/2023	29/06/2023		
Prezzo contrattato (euro) €	46.000,00	125.000,00		
Data (mesi)	24/01/2023	28/06/2023		data della stima:
	19	14	11	30/08/2024
Livello di piano (n)	1	1		1

Caratteristiche DIMENSIONALI

Superficie principale (m ²)	33,00	70,00		50,00
Balcone 30%	6,00	20,00		0,00
Box 50%	0,00	34,00		0,00
Posto auto 30%	14,00			0,00
Cantina 25%	4,00	0,00		37,00
Superficie commerciale (SC)	40,00	93,00	91,50	59,25
Superficie esterna (m ²)	0,00	0,00		0,00

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE e caratteristiche QUALITATIVE

Servizio igienico	Non rilevante	Non rilevante		Non rilevante
CLASSE ENERGETICA	NON RILEVANTE	NON RILEVANTE		NON RILEVANTE
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore		Normale
	Unità	Migliore		Normale

ASSUNZIONI

Mercato Immobiliare di riferimento		COMPRAVENDITE	
Criterio di misurazione		Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Rilevazione Probrixia	min	max	
Valore parametrico - 2023	1.180,00 €	1.490,00 €	
Valore parametrico - 2024	1.180,00 €	1.490,00 €	
Saggio annuale di variazione dei prezzi (s)			0,000%
I = livello di piano			1,0%
Prezzo medio di mercato	€/m2		€ 1.335,00
Prezzo medio di mercato dell'area esterna	€/m2	10%	€ 133,50
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio <10 u.i
Costo di costruzione a nuovo (€/m ²)			€ 1.400,00

ANALISI ESTIMATIVA

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Data (mesi) - (s)	0,00%	€ -	€ -	
Livello di piano - (i)	1,00%	€ 460,00	€ 1.250,00	
Superficie principale (mq)		€ 1.150,00	€ 1.150,00	
Balcone	30%	€ 345,00	€ 345,00	
Box	50%	€ 575,00	€ 575,00	
Posto auto	30%	€ 345,00	€ 345,00	
Cantina	25%	€ 287,50	€ 287,50	
Sottotetto	0%	€ -	€ -	
Box	0%	€ -	€ -	
Posto auto	0%	€ -	€ -	
Superficie esterna (mq)		€ 115,00	€ 115,00	
		€ -	€ -	
CLASSE ENERGETICA		€ -	€ -	
Impianto:		€ -	€ -	
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 2.765,00	€ 2.765,00	
Stato di manutenzione unità (€)		€ 11.060,00	€ 11.060,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
Superfici secondarie	Prezzo di mercato (euro)	€	46.000,00	€ 125.000,00
	Data (mesi)	€	-	€ -
	Livello di piano	€	-	€ -
	Superficie principale (mq)	€	19.550,00	-€ 23.000,00
	Balcone	-€	2.070,00	-€ 6.900,00
	Box	€	-	-€ 19.550,00
	Posto auto	-€	4.830,00	€ -
	Cantina	€	9.487,50	€ 10.637,50
	Sottotetto	€	-	€ -
	Box	€	-	€ -
	Posto auto	€	-	€ -
	Superficie esterna (mq)	€	-	€ -
	CLASSE ENERGETICA	€	-	€ -
	Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	-€ 2.765,00
	Stato di manutenzione unità (€)	€	-	-€ 11.060,00
Prezzo corretto		€	68.137,50	€ 72.362,50
Peso comparabile (%)			50%	50%

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (arrotondato)	€	70.000,00
---	---	-----------

INDICATORI DI CONTROLLO			
% di correzione del comparabile	-48,13%	42,11%	
PREZZO MEDIO UNITARIO		€	1.181,00
Scostamento dal PREZZO MEDIO			-11,54%
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			6,20%

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.	
UNICO	NCT/6	109	2	€ 108,46	A/2	3	2,5 vani	Appartamento € 57.000,00
	NCT/6	109	6	€ 24,53	C/6	1	25 mq	Posto auto € 9.000,00
	NCT/6	99	9	€ 11,78	C/6	1	12 mq	Posto auto € 4.000,00
VALORE DI MERCATO €								70.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	10.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 60.000,00

8. Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato 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;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- 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 sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 30/08/2024

L'Esperto incaricato per la stima




9. Elenco della documentazione tecnica allegata

LOTTO UNICO

- I. Atto notarile di provenienza;
- II. Documentazione catastale;
- III. Documentazione fotografica.