

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. 833/_/2013

Riunita alla procedura n. ____/____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Agnese Vincenza

Procedura esecutiva n. 833/2013

promossa da :

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

CTU Dott. Arch. Paolo Curti

Via Bonvicino, 4 Rovato (BS)

INDICE

Premesse	pag. 3
Relazione di stima : risposte al quesito del Giudice	pag. 7
Perizia di stima aggiornata alla nuova situazione catastale	pag. 13
Lotto n° 1 di 2, U.I. foglio 11, particella 17 sub 17:	pag. 14
Determinazione del valore	pag. 15
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	pag. 16
Analisi di stima	pag. 17
Inquadramento dell'immobile	pag. 19
Riepilogo dei valori di stima	pag. 19
Dichiarazione di rispondenza	pag. 20
Dichiarazione di rispondenza urbanistica	pag. 21
Elenco della documentazione	pag. 22
Lotto 2 di 2 , U.I. foglio 11, particella 17 sub 19:	pag. 23
Determinazione del valore	pag. 24
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	pag. 25
Analisi di stima	pag. 26
Inquadramento dell'immobile	pag. 28
Riepilogo dei valori di stima	pag. 28
Dichiarazione di rispondenza	pag. 29
Dichiarazione di rispondenza urbanistica	pag. 30
Elenco della documentazione	pag. 31



Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, con studio in Rovato via Bonvicino, 4 (BS) iscritto al Collegio dei Geometri al n° 6385, in seguito a Decreto di nomina del tribunale di Brescia, prestato giuramento il qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui all'articolo 567 cpc

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2 comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e o carenze, senza effettuare ulteriori spedizioni ipotecarie, salva autorizzazione.

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, o il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Visura camerale storica ove l'intestatarlo del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni:

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 lo specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegri planimetria dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ed immobili urbani, come sopra precisato i certificati di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore i segnali tutte e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine dell'individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della storia nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo e ipotecaria: 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 mobiliari, onde rendere edotto l'aggludicatario di utili per 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 presunti. Nel caso di riscontrate difformità rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate sia dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso a sostenere da parte dell'aggludicatario o dell'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita



.-C-

Dato di possesso

Accerti se l'immobile è libero o occupato; In tal caso quindi legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dalle decurtato e pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

Che risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - E si sono regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato con riparo con esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario o mi chiama minato o diversamente al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D -

Esistenza di formalità, vincoli o anche di natura condominiale.

Accerti l'esistenza di formalità vincoli e oneri di ogni tipo e natura, sia la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisita, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e preso tutto all'uopo preposti, quali esemplificativo:

esistenza di diritti reali, (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uno, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistente sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità;

Servitù attive e passive di formalità ipotecarie di qualsiasi titolo in natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonico, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, all'acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Se questi penali ed amministrativi;

, Livelli, diritti (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili;

Piamente quali siano i beni 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, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie di diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastricato, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Accerti, altresì, con controllo presso la stazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e eventuali spese condominiali insolite 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 e attive.



- E -

Regolarità edilizia e urbanistica.

Accerti anche ai fini della riduzione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc 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 della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità e la 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 urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in Catasto; Accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi della licenza o concessione edilizia e delle eventuali varianti, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa e in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

In caso di costruzione realizzata a modificata delle normative edilizie, determina l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando che siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, scrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con urbanistici e i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., sia sanabile. In particolare, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, e in particolare a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del DPR 380/01 come prorogati con dl 30.09.2003, n.269, conv. Cin mod. in L. 24.11.2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì per il completamento della stessa e il rilascio della concessione sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lo sanatorio, 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 lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti su 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 verifica di tutte le condizioni richieste per gli immobili urbani.

F -

Formazione dei lotti

Dica se e 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.

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi sono divisibili in natura e, provveda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicandone il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; Proceda in caso di indivisibilità, alla stima



dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 cc e in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi.

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, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base di prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a:

Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutare in ragione dell'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, a prescindere dalla valutazione di opponibilità della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

Stato di conservazione dell'immobile;

Oneri di qualsiasi tipo a qualsiasi titolo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dall'indagine di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli persone e perfettamente commerciabile.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno o nell'area di sedime in quale zona della 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, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato 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 tale adeguamenti in maniera distinta degli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'articolo 173 - bis disp. Att cpc, come modificata per effetto del D.L. 83/2015.

Date

Prima nomina

Nomina dell'esperto per avvenuta istanza

13/02/2014

07.05.2015

Sono intervenute proroghe causate da problemi catastali anno

Data della consegna del rapporto di valutazione

14.06.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Introduzione

Con provvedimento n. 833/2013 Es. Imm. il G.E. Dott. Gianni Sabbadini nominava in data 13/02/2014, il sottoscritto Dott. Arch. Paolo Curti, in qualità di perito esperto, convocandolo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari nel corso della quale, dopo avergli fatto assumere gli impegni di rito, gli conferiva il seguente incarico:

"l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***
- 2) una sommaria descrizione del bene;***
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***
- 4) l'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Accettando l'incarico conferito, esperite le necessarie indagini, in risposta al quesito postomi, redigevo e depositavo la relativa perizia.

Successivamente, in data 07.05.2015, venivo nuovamente incaricato, al fine di integrare la perizia in relazione alla istanza formulata dall'Avv.to Dante Daniele Buizza, relazionando in merito ad ogni capitolo dell'istanza medesima che, di seguito riporto e per una più facile lettura, rispondo, come richiesto ad ogni capitolo della stessa:

Istanza:

- 1. Identificazione beni pignorati ex art. 555 Cpc.**
- 2. Limitazione dell'espropriazione ai soli Immobili pignorati.**
- 3. Esclusione di banca di credito cooperativo del basso Sebino.**

1. Identificazione beni pignorati ex art. 555 Cpc.

"L'esecuzione trae origine dal pignoramento notificato all'esecutata [REDACTED] da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in data 20-21 07//2013 (Doc.1)

Il pegno a colpito gli immobili gravati da ipoteca volontaria, iscritta e il 15-12-2000 ai numeri 47.654/11.045 presso agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a garanzia dell'apertura di credito del 06-12-2000, atto notaio Anessi Renato n°141095 di rep., a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta, soc. coop. per azioni ARL, incorporata per fusione in MPS il 22-12-2008 per atto notaio M. Zanchi di Siena, re. 11860.

Il creditore procedente, come disposto dall'articolo 555 epc, nell'atto di pegno ha esattamente indicato gli immobili assoggetti a vincolo, così descritti:

Piena proprietà degli immobili in Censuario Amministrativo di Castegnato ed esattamente le unità immobiliari urbane identificate al:

- NCT Foglio 11, mappale 17 sub 17, via Padania Superiore n.83, Cat. A/2, Classe 2, Vani 6, RCL 412.800, costituito da palazzina di tipo abitativo con cantina e ½ di parti comuni al piano interrato; ½ dell'ingresso comune al piano terra; alloggio con balcone e terrazza al piano primo. Il tutto graficamente è rappresentato nella scheda catastale per denuncia di variazione ottobre 2000 presentata dal geometra [REDACTED] (Documento n°2, allegato alla presente).



NCT Foglio 11, mappale 17 sub 16, via Padania Superiore n.83, Cat. A/7, Classe 1, Vani 5.5, RCL 1.265.000, costituito da palazzina uffici con ripostiglio e ½ di parti comuni al piano interrato; ½ dell'ingresso comune e ufficio al piano terra. Il tutto graficamente è rappresentato nella scheda catastale per denuncia di variazione ottobre 2000 presentata dal geometra [REDACTED] (Doc.3)."

Quanto sopra riportato nell'istanza dell'Avv.to Dante Daniele Buizza, corrisponde alle ricerche da me esperite.

"Successivamente al pignoramento risalente al 21-07-2013, in data 07-01-2014 è intervenuta una "improvvida" variazione catastale (registrata in catasto al numero 144, 1/2014), con la quale le unità già NCT Foglio 11, mappale 17, sub. 16 (sopra descritto e pignorato), mappale 17 sub 10 (tettoia pensilina rispettivamente di mq. 414,72 e mq. 129,60 non pignorato) e mappale 17 sub 15 (capannone industriale prefabbricato di mq. 2.623,90 non pignorato), sono state unite nella più vasta unità immobiliare censita al NCT, Fg.17 sub 18."

Quanto esposto corrisponde ai dati da me reperiti, vi è un errore di battitura nell'ultimo capoverso, in quanto il Foglio interessato non è il 17 ma riguarda il Foglio 11 mappale 17 sub. 18).

"La prova documentale di quanto asserito emerge anche dalla relazione storico catastale degli immobili 24-01-2014



a firma Notaio Dott.ssa Maria Carmela Ressa e dalla relazione di stima firmata dall'architetto [redacted] in atti.

Confermo quanto esposto dall'Avv. Dante Daniele Buizza, nel capitolo precedente.

2. Limitazione dell'espropriazione ai soli immobili pignorati.

L'improvvisa incorporazione del subalterno 16 con i subalterni 10 e 15, sopra descritti, nel nuovo comprensivo subalterno 18, ha "confuso" quello pignorato con altri immobili liberi. Da qui la necessità di procedere al nuovo frazionamento che ripristini l'originaria divisione, togliendo dal rischio di trascinare nella vendita forzata gli immobili già sub 10 e 15, non soggetti ad ipoteca della banca precedente e non oggetto di pignoramento, evitando il conseguente possibile ingente danno al debitore esecutato. Basti rilevare che l'intero sub 18 è stato stimato €. 2.252.083,75 (stima in atti pag. 18) mentre il subalterno 16 nel minor importo di €.218.325,00 (stima in atti pag 17). Ed il mercato ha incaricato il geometra [redacted] iscritto al Collegio Geometri di Brescia al numero 4939, di procedere al nuovo frazionamento con netta divisione e distinzione della palazzina uffici già censita al sub 16, dalla tettoia già sub. 10 e capannone industriale già sub 15.

Questi vi ha provveduto come da schede depositate al Catasto Terreni di Brescia con indicazione separata dell'unità immobiliare già censita al mappale 17 col sub 16 nel nuovo subalterno 19 dello stesso mappale (doc. 5 a e b), dell'unità immobiliare già censita al subalterno 10 con



nuovo subalterno 20 (doc. 6 a e b), quella già censita al subalterno 15 con il nuovo subalterno 21 (doc. 7 a e b).

Si è così ritornati all'esatta individuazione dei beni pignorati dall'Istituto procedente Montepaschi di Siena, identificati nel NCT al Foglio 11, particella 17, subalterni 17 e 19."

Confermo quanto sopra riportato. Ho seguito personalmente la procedura di frazionamento redatta dal Geom. Leali che, ho affiancato nell'Incontro col responsabile della procedura in Catasto a Brescia, al fine di risolvere le problematiche che non consentivano l'approvazione del frazionamento da parte dell'Ufficio competente.

3. Esclusione di banca di credito cooperativo del basso Sebino.

Nell'esecuzione de quo è intervenuta la Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino (doc. 7) con la quale [REDACTED] ha in essere l'ammortamento di mutuo ipotecario con ipoteca iscritta sull'immobile identificato al mappale 17 al vecchio subalterno 10 ed oggi identificato con il nuovo subalterno 20 dello stesso mappale.

[REDACTED] è perfettamente adempiente agli obblighi contratti inerenti il citato mutuo e l'Istituto di credito non vanta nei suoi confronti alcuna ragione di credito. Semplicemente è intervenuto a tutela delle proprie ragioni



e a seguito del improvvido accorpamento dei subalterni come sopra.

Ripristinata l'originaria separazione ed esatta individuazione dei beni immobili soggetti ad espropriazione, tra i quali non rientra quello sul quale Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino ha ottenuto l'ipoteca, non vie è ragione perché essa partecipi all'espropriazione."

A fronte di quanto sopra esposto, di seguito riporto la perizia di stima aggiornata alla nuova situazione catastale.

Riconfermando che:

A. Trattasi di unità immobiliari facenti parte di una palazzina ad uso abitativo ed uffici, suddivisa in due unità immobiliari, il tutto realizzato negli anni 1973/1974, costruita su tre piani:

- piano interrato: superficie di calcolo mq. 13,32, oltre ad una superficie comune con il sub. 18, di mq. 26,39 .
- piano terra: caratterizzato da un ingresso di proprietà comune con il sub.18 ed ha una superficie di calcolo di mq. 40,30.
- piano primo superficie di calcolo pari a mq. 95,42, oltre a mq. 13,80 di balcone e mq. 50,23 di terrazza.

B. Detti Immobili hanno l'accesso carraio e pedonale attraverso altra unità immobiliare, con sbocco sulla via Padana Superiore al civico, 83 detta area è pianeggiante ed

in terra battuta e non risultano spazi a disposizione a parcheggio per le unità immobiliari oggetto di stima.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima:

Lotto n° 1 di 2

Unità immobiliare foglio 11, particella 17 sub 17:

Trattasi di unità immobiliare di **tipo abitativo**, posta all'interno della palazzina sopra menzionata. L'unità immobiliare si distribuisce su tre piani:

- piano interrato: superficie di calcolo pari a mq. 13,32, oltre ad una superficie comune con il sub. 19, di mq. 26,39 .
- piano terra: caratterizzato da un ingresso di proprietà comune con il sub.19 ed ha una superficie di calcolo di mq. 40,30.
- piano primo superficie di calcolo mq. 95,42, oltre a mq. 13,80 di balcone e mq. 50,23 di terrazza.

Detta unità immobiliare confina:

A nord: al piano interrato, confina con l'unità immobiliare particella 17 sub 19; Al piano terra, confina con altra unità immobiliare.

A est: al piano interrato, confina con vano scala comune; al piano primo, confina con corte di altra unità immobiliare.

A sud: al piano interrato, confina con altra unità immobiliare; al piano primo, confina con muro di confine di altra unità immobiliare (sub.20).



A ovest: al piano interrato, confina con terrapieno di altra unità immobiliare (sub. 20); al piano primo confina con sottostante corte di altra ditta.

Il valore, nella precedente perizia, veniva così determinato:

LOTTO N°1 di 2

Unità immobiliare di tipo abitativo,

foglio 11

particella 17

sub 17

Cat. A/2

Consistenza Vani n° 6

RCL 412.800

Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile

L'unità immobiliare non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€. 159.891,82 (centocinquantanovemilaottocentonovantuno,82euro).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€. 127.913,45 (centoventisettemilanovecentotredici,45euro).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Trattasi di unità immobiliare di tipo abitativo, di non facile commerciabilità in quanto facente parte di un più vasto contesto ad uso industriale / artigianale.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina



1. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno-borsa (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 Tecno-borsa (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."

✓ Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione:

✓ Nessuna segnalazione

✓ Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico :

✓ Nessuna segnalazione

Verifica del migliore e più conveniente uso (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. 2 (Due) 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ✓ Provincia Brescia
- ✓ Comune Castegnato
- ✓ Via/Piazza Via Padana Superiore
- ✓ Civico 83

3. Riepilogo dei valori di stima

Piano interrato

Cantina: mq. 13,32 x 50% = mq. 6,66

Parti comuni 1/2: mq. 26,39 x 25% = mq. 6,60

Piano terra

Ingresso comune 1/2: mq. 40,40 x 25% = mq. 10,08

Piano primo

Alloggio mq.95,42 = mq. 95,42

balcone mq.13,80 x 50% = mq. 6,90

terrazza mq.50,23 x 25% = mq. 12,56

Sommano mq.138,24

Mq. 138,24 x €mq. 1.156,67 = € 159.891,82
(centocinquantanovemilaottocentonovantuno,82euro).

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

€ 127.913,45
(centoventisettemilanovecentotredici,45euro)



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

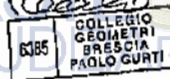
Iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. Di Brescia al n° 6385

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/06/2016

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, iscritto all'Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☐ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli

abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Timbro e firma

Paolo Curti
6385 COLLEGIO
GEOMETRI
BRESCIA
PAOLO CURTI

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima è limitata esclusivamente ad una verifica sommaria ed indicativa delle varie autorizzazioni/concessioni rilasciate dagli Enti preposti, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende, la verifica dei vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle operazioni realizzate secondo la buona tecnica di costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico estratti PGT, viario, Google
5. Atto di provenienza (già depositato nella precedente perizia)
6. Contratti di locazione -
7. Titoli autorizzativi (già depositato nella precedente perizia)
8. Certificato di agibilità / abitabilità (già depositato nella precedente perizia)
9. Convenzioni urbanistiche -
10. Estratto CDU -
11. Estratto mappa catastale (già depositato nella precedente perizia)
12. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
13. Sedede catastali
14. Visure storiche catastali (già depositato nella precedente perizia)
15. Ispezioni telematiche (già depositato nella precedente perizia)
16. Eventuali spese condominiali arretrate -
17. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente) -
18. Altre ed eventuali



Lotto 2 di 2

Palazzina Uffici unità immobiliare, ex foglio 11 mappale 17 sub 18, oggi foglio 11 mappale 17 sub 19:

Detta unità immobiliare è posta all'interno della palazzina sopra menzionata al cui interno insistono due unità immobiliari, una ad uso abitativo ed una ad uso ufficio.

Confini:

Il piano interrato, di detto immobile ad uso ufficio, confina:

a nord - est ed ovest con terrapieno di altra ditta;

a sud con centrale termica comune, scala comune e altra unità immobiliare (Foglio 11 mapp. 17, sub 17).

Il piano terra, confina:

a nord - est ed ovest con corte di altra ditta;

a sud con tettoia (Foglio 11 sub 17 mapp.20) e ingresso comune col mappale 17.



Determinazione del valore:

LOTTO N° 2 di 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare di tipo abitativo,

foglio 11

particella 17

sub 19

Cat. A/10

Consistenza Vani n° 5

RCL 593,93

Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile

L'unità immobiliare non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

mq. 167,94 x €. 1.156,67 = € 194.282,41

(Centonovantaquattromiladuecentoottantadue/41euro)

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

€. 155.426,37

(Centocinquantacinquemilaquattrocentoventisei,37 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, di non facile commerciabilità in quanto facente parte di un più vasto contesto ad uso industriale / artigianale.

Audit documentale e Dne Diligence

<u>Conformità edilizia</u>	✓ Si	☐ No	se	No	vedi pagina
<u>Conformità catastale</u>	✓ Si	☐ No	se	No	vedi pagina
<u>Conformità titolarità</u>	✓ Si	☐ No	se	No	vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

<u>Immobile occupato</u>	✓ No	☐ Si	se	Si	vedi pagina
<u>Spese condominiali arretrate</u>	✓ No	☐ Si	se	Si	vedi pagina
<u>Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami</u>	☐ No	✓ Si	se	Si	vedi pagina
<u>Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici</u>	✓ No	☐ Si	se	Si	vedi pagina

Limitazioni

<u>Assunzioni limitative</u>	✓ No	☐ Si	se	Si	vedi pagina
<u>Condizioni limitative</u>	✓ No	☐ Si	se	Si	vedi pagina

5. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

"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."

✓ Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione:

✓ Nessuna segnalazione

✓ Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico :

✓ Nessuna segnalazione

Verifica del migliore e più conveniente uso (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. 2 (Due) 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



6. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

✓ Provincia Brescia
✓ Comune Castegnato
✓ Via/Piazza Via Padana Superiore
✓ Civico 83

7. Riepilogo dei valori di stima

Piano interrato

Ripostiglio: mq. 76,54 x 50% = mq. 38,27

Parti comuni 1/2: mq. 26,39 x 25% = mq. 6,60

Piano terra

Ingresso comune 1/2: mq. 40,40 x 25% = mq. 10,08

Piano terra

Ufficio mq. 113,00 = mq. 113,00

Sommano mq. 167,94

mq. 167,94 x €. 1.156,67 = €. 194.282,41

(Centonovantaquattromiladuecentoottantadue/41euro)

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

€. 155.426,37
(Centocinquantacinquequattrocentoventisei,37 euro)

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. Di Brescia al n° 6385

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/06/2016



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, iscritto all'Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

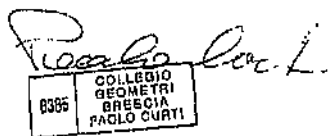
☒ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☐ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli

abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma



Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima è limitata esclusivamente ad una verifica sommaria ed indicativa delle varie autorizzazioni/concessioni rilasciate dagli Enti preposti, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende, la verifica dei vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle operazioni realizzate secondo la buona tecnica di costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico estratti PGT, viario, Google
5. Atto di provenienza (già depositato nella precedente perizia)
6. Contratti di locazione -
7. Titoli autorizzativi (già depositato nella precedente perizia)
8. Certificato di agibilità / abitabilità (già depositato nella precedente perizia)
9. Convenzioni urbanistiche -
10. Estratto CDU -
11. Estratto mappa catastale (già depositato nella precedente perizia)
12. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
13. Schede catastali
14. Visure storiche catastali (già depositato nella precedente perizia)
15. Ispezioni telematiche (già depositato nella precedente perizia)
16. Eventuali spese condominiali arretrate -
17. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente) -
18. Altre ed eventuali

