TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 100 / 2024

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	CATEG.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Botticino (BS) Via Cavour n. 50	NCT Foglio 28 mappale 178 sub 1	A/2	€ 107.500,00	€ 82.000,00
	Botticino (BS) Via Cavour n. 50	NCT Foglio 28 mappale 178 sub 9	C/6		

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 100 / 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

- Rapporto di valutazione –

Giudice delegato: **G.E. DOTT. FOPPA VICENZINI DAVIDE**

Anagrafica

Creditore procedente: **OMISSIS**

Rappresentato da: **OMISSIS**

Esecutati: **OMISSIS**
OMISSIS

Rappresentato da: **OMISSIS**

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti - Albo Geometri di Brescia n. 4438
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9
tel. Mobile 347 3076492
E-mail ottavia.zanetti@gmail.com
PEC ottavia.zanetti@geopec.it

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

Date

Nomina dell'esperto	09/10/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/10/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	30/12/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	05/02/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di una abitazione ubicata all'interno di una palazzina a condominio, ubicata nel Comune di Botticino (BS), in via Conte Camillo Benso di Cavour n. 50.

Il comparto è costituito da un appartamento trilocale con relativa autorimessa e cantina nonché la quota dei beni comuni condominiali non censibili che comprendono cortile e giardino.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico 50 di via Cavour, dove, attraversando un vialetto pedonale, si giunge all'edificio ed attraverso il vano scala condominiale, si giunge al piano terra dove è ubicato l'accesso all'abitazione.

L'appartamento è distribuito su un unico livello ed è costituito da un vano ingresso, da cui si può accedere al soggiorno, alla cucina e al disimpegno per la zona notte, che è composta da due camere e un bagno.

Al piano interrato dello stabile è presente la cantina esclusiva dell'unità e l'autorimessa accessibile sia dal vano scala comune che dall'ingresso carrabile all'edificio. Sono inoltre presenti dei vani comuni quali centrale termica con vano di accesso, corridoio e locale di lavanderia comune.

Ubicazione	Comune di BOTTICINO (BS) Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 50 - piano terra
Identificativi catastali:	Comune di BOTTICINO (BS) B091 Via Conte Camillo Benso di Cavour N. 50 - piano terra **Sez. Urb. NCT, Foglio 28, Mappale 178, Sub. 1 cat A/2** **Sez. Urb. NCT, Foglio 28, Mappale 178, Sub. 9 cat C/6**
Quota di proprietà	IN COMUNIONE LEGALE **OMISSIS** **OMISSIS**

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

Diritto di proprietà	piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
Divisibilità dell'immobile	immobile non divisibile

Più probabile valore in libero mercato **Lotto unico** **= € 107.500,00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata **= € 82.000,00**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:
Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo degli immobili.
Le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere un appartamento con cantina di medie dimensioni, posto a piano terra e su piano unico e una autorimessa singola al piano seminterrato dello stesso fabbricato.
Data la buona posizione risulta di buona commerciabilità poiché ubicato in zona centrale del paese e vicino alla città, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto unico potrebbe risultare appetibile come target immobiliare a privati o piccoli imprenditori.

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

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c.
Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	X No	se No vedi pagina 19
Conformità catastale	X Si	□ No	
Conformità titolarità	X Si	□ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No	X Si	se Si vedi pagina 23
Spese condominiali arretrate	□ No	X Si	se Si vedi pagina 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No	X Si	se Si vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	□ Si	

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

Limitazioni

Assunzioni limitative X No □ Si

Condizioni limitative X No □ Si

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 6

2. Inquadramento dell'immobile 7

3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione 11

4. Audit documentale e Due Diligence 16

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 16

4.2 Rispondenza catastale 20

4.3 Verifica della titolarità 22

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 24

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 24

7. Analisi estimativa 25

7.1 – calcolo valore locativo del bene 25

7.2 – Calcolo valore commerciale 25

8. Riepilogo dei valori di stima 27

9. Dichiarazione di rispondenza 28

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 29

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 07/11/2024 si è recato presso i beni oggetto di perizia insieme al Custode; in tale sopralluogo è stato possibile accedere ai luoghi in quanto il proprietario e l'inquilino erano stati correttamente avvisati e si sono mostrati disponibili; si prende visione degli interni e vengono verificate tutte le caratteristiche dei beni, vengono scattate fotografie interne ed esterne e viene acquisito il nominativo dell'amministratore di condominio.

Il C.T.U. ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, nonché presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Botticino (BS) dove si è recato personalmente in data 02/12/2024 e 05/12/2024 per un appuntamento con il tecnico comunale per un accesso agli atti. Il tutto al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e di quanto altro gravante sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

□ Provincia	Brescia
□ Comune	Botticino (BS)
□ Via/Piazza	Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 50 piano terra

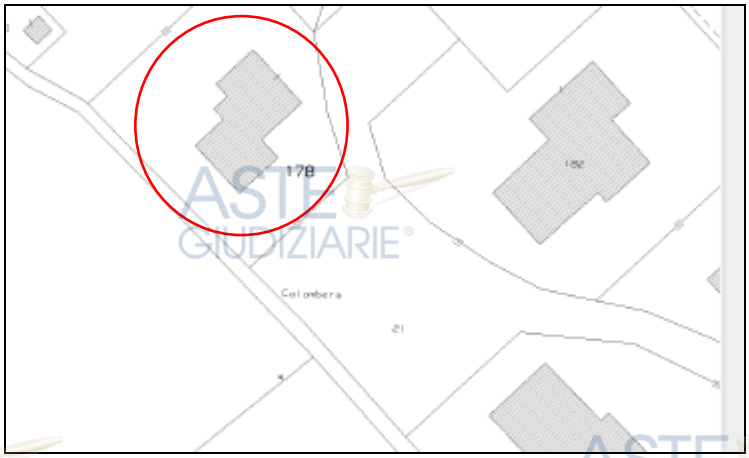
Zona

Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

□ Urbana	x Centrale
	□ Semicentrale
	□ Periferica

Mappa geografica Googlemaps.it – immagine de15.11.2024

Estratto Mappa



Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

□ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

x Residenziale
□ Direzionale
□ Commerciale
□ Turistico – ricettiva
□ Industriale
□ Artigianale
□ Terziaria
□ Sportiva

□ **Tipologia immobiliare**

□ Terreno
x Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:
□ Nuovo
□ Ristrutturato
□ Semi-nuovo
x Usato
□ Rudere

Indicare se l'immobile è:
□ Indipendente
x In condominio

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

□ Fabbricato storico
x Fabbricato singolo
□ Fabbricato singolo
□ Fabbricato rurale
□ Fabbricato a schiera
□ Fabbricato bifamiliare
□ Fabbricato tipico

□ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

x Appartamento in Condominio
□ Appartamento (attico)
□ Appartamento (loft)
□ Villa o Villino
□ Villetta a schiera
x Autorimessa (garage/box)
□ Posto auto coperto (fabbricato)
□ Posto auto coperto (tettoia)
□ Posto auto scoperto
x Cantina
□ Altro

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

□ Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio risulta essere un condominio con n. 6 unità immobiliari, è stato realizzato negli anni 1972/1973 e non risulta aver subito ristrutturazioni successive negli anni. Risulta avere caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca.

Trattasi nel suo complesso di un fabbricato posto su tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo con un piano sotto-strada. L'accesso avviene dalla strada principale.

- Struttura in elevazione:	pilastri e travi in cemento armato
- Solai:	in latero cemento
- Murature perimetrali:	in blocchi di laterizio
- Coibentazioni /isolamenti:	assenti
- Divisori tra unità:	//
- Infissi esterni:	in legno
- Infissi interni:	in legno
- Pavimenti e rivestimenti:	in piastrelle di ceramica
- Impianto di riscaldamento:	autonomo
- Impianto sanitario:	si
- Impianto gas:	si
- Impianto elettrico:	si
- Impianto climatizzazione:	no
- Altri impianti:	//
- Finiture esterne:	Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate
- Numero totale dei piani fuori terra:	3 (Terra, primo e secondo)
- Altro:	---

□ Dimensione

□ Piccola inferiore a 50 mq
x Media tra 50 mq e 100 mq
□ Grande superiore a 100 mq

□ Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente
x Privato
x Società
x Cooperativa
□ Ente

Lato venditore
□ Privato
□ Società
□ Cooperativa
x Ente: Tribunale (alienazione con asta)

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

□ **Forma di mercato**

x Concorrenza monopolistica
□ Concorrenza monopolistica ristretta
□ Oligopolio
□ Monopolio
□ Monopolio bilaterale

□ **Filtering**

x Assente
□ Up
□ Down

□ **Fase del mercato immobiliare**

□ Recupero
□ Espansione
x Contrazione
□ Recessione

□ **Altro ---**

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dei beni staggiti

Si tratta di un appartamento sito al piano terra di condominio residenziale, fabbricato indipendente in ampia area verde ubicata in una zona tranquilla. Il fabbricato è raggiungibile dalla pubblica via Cavour, è intonacato con finitura al civile e tinteggiato color mattone.
L'immobile ha un accesso al piano terra cui si giunge da un vialetto comune, ingresso con un portoncino vetrato condominiale dal quale si accede al vano scala comune che porta ai vari alloggi e al piano interrato.
C'è un ulteriore accesso con scivolo comune, adiacente al fabbricato, dal quale si accede all'autorimessa e ad una porta di servizio che dal piano interrato accede alla medesima scala comune sopra citata a servizio dei vari piani.
L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e su un piano unico ed è di medie dimensioni. E' costituita da un disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte per l'accesso a due camere e un bagno.
Al piano interrato è presente una cantina a cui si giunge da un corridoio comune, e poi è presente una lavanderia comune e la centrale termica comune con vano di accesso relativo.
L'unità è dotata di allacciamento alle comuni utenze domestiche.
Gli impianti elettrico, sanitario e del gas-metano sono autonomi con caldaia autonoma posta in cucina. Risultano presenti i caloriferi in ogni stanza per la distribuzione del calore.
Le finestre sono a battente in legno con tapparella in PVC bianca. Le porte interne sono a battente in legno con vetro. I soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera bianca.
La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.
L'altezza interna dell'unità è di 290 cm.
Il bagno si presenta con sanitari water, bidet, lavabo e doccia e con rubinetterie funzionanti di livello base.
La cantina, ubicata al piano interrato e con accesso dal vano scala, è un locale di 8,00 mq circa, senza finestra, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e con illuminazione artificiale. La pavimentazione è in cemento lisciato e la porta di ingresso in ferro. L'altezza interna è di 220 cm.
L'autorimessa, ubicata anch'essa al piano interrato, si raggiunge a piedi mediante il vano scala comune o si accede tramite l'accesso carraio ubicato sulla pubblica via Cavour.
L'autorimessa ha pavimentazione in calcestruzzo lisciato con pareti e soffitto intonacato al civile e tinteggiato a tempera con illuminazione artificiale. L'altezza del locale risulta essere 220 cm, non è dotata di finestra e l'accesso avviene tramite una basculante in alluminio a ribalta non motorizzata.
In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in condizioni di base, non essendo negli anni mai state fatte migliorie.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinsechi generali del fabbricato al momento della perizia.
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un buono stato di conservazione.
I serramenti, così come pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture, pur non essendo di notevole pregio, sono ben mantenuti. La manutenzione complessiva dell'unità è discreta, così come la funzionalità, la luminosità e le finiture interne ed esterne.

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

Identificazione catastale

Comune censuario: Comune di BOTTICINO (B091)
VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 50

Tipologia catasto: □ Terreni
x Fabbricati

Identificativo: 1) **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Sezione Urbana NCT, Foglio 28, Particella 178, Sub. 1

Categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Euro 464,81

Piano terra, dati superficie 79 mq

2) **AUTORIMESSA**

Sezione Urbana NCT, Foglio 28, Particella 178, Sub. 9

Categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, Rendita Euro 27,89

Piano S1, dati superficie 11 mq

Confini Indicare i confini catastali

Nord	area verde
Sud	area verde
Est	strada accesso
Ovest	area verde

Consistenza

x Rilievo	x Interno ed esterno
	□ Solo esterno
x Diretto in loco	dal CTU
x Data del sopralluogo	07/11//2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà	Sup. lorda		Indice mercantile	Sup. commerciale	
Superficie principale (SEL):					
piano terra	m^2	76,00	100 %	m^2	76,00
Superfici secondarie (SEL):					
□ Terrazza/balcone	m^2	_____,___	… %	m^2	_____,___
□ Vani accessori	m^2	_____,___	… %	m^2	_____,___
□ Sgombero	m^2	_____,___	… %	m^2	_____,___

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

□ Loggiato	m²	_____,___	… %	m² _____,___
X Cantina	m²	_____8,00_	50 %	m² _____4,00
X Autorimessa (box)	m²	____ 12,00_	50 %	m² _____6,00
□ Posto auto coperto (fabbricato)	m²	_____,___	… %	m² _____,___
□ Altro:				

Superficie SEL totale: m² **96,00**

Superficie commerciale totale m² **86,00**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: X abitazione al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato

- Ascensore
□ Presente
X Assente
□ Vetustà dell'ascensore (anni)

- N° servizi n. 1
X W.C. n° 1
X Lavabo n° 1
X Bidet n° 1
X Doccia n° 1
□ Doccia con idromassaggio
□ Vasca
□ Vasca con idromassaggio
□ Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione:

X Riscaldamento
X Presente: vetustà (anni):
□ Assente

Se presente, tipologia:
□ Centralizzato
X Autonomo

Alimentazione:
X Metano
□ Gas propano liquido
□ Olio combustibile
□ Elettrico
□ Pompa di calore
□ Biocombustibile
□ Teleriscaldamento

Elementi radianti:
X Radiatori
□ Pavimento / soffitto
□ Aria
□ Altro

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

- Condizionamento ☐ Presente: nella zona notte vetustà (anni):
X Assente

- Solare termico (prod. acqua calda) ☐ Presente vetustà (anni): ...
X Assente

- Elettrico X Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente

- Idraulico X Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente

- Antifurto ☐ Presente vetustà (anni): ...
X Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ Presente vetustà (anni): ...
X Assente

- Impianto geotermico ☐ Presente vetustà (anni): ...
X Assente

- Domotica ☐ Presente vetustà (anni): ...
X Assente

- Manutenzione fabbricato X Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

- Manutenzione unità immobiliare X Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

- Classe energetica X Classe desunta dall'ACE: classe G
☐ Non desumibile
☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

- Inquinamento ☐ Atmosferico ☐ Presente
X Assente

☐ Acustico ☐ Presente
X Assente

☐ Elettromagnetico ☐ Presente
X Assente

☐ Ambientale ☐ Presente
X Assente

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

- Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo X Medio ☐ Massimo
- Luminosità dell'immobile	X Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
- Panoramicità dell'immobile	☐ Minimo X Medio ☐ Massimo
- Funzionalità dell'immobile	X Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
- Finiture dell'immobile	X Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
- Altro	

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione
X Fabbricato successivo 01/09/1967 - Fabbricato costruito negli anni 1972 / 1973
☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati X Licenza o Concessione edilizia
☐ Permesso di costruire
☐ Denuncia inizio attività (DIA)
☐ Concessione edilizia in sanatoria
☐ Condono edilizio
X Certificato abitabilità: Presente

Indicare la documentazione visionata:
La documentazione reperita e visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale è la seguente:

- Licenza di costruzione N 170 del 19/07/1971 con voltura, per costruzione di nuovo fabbricato, pratica edilizia 4235 anno 1971.
- Autorizzazione all'abitabilità prot 6409 del 20/12/1973 per abitazione civile in riferimento alla Licenza di costruzione sopra citata, in cui viene citato un verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 11.12.1973 e 12.12.1973.
- Verbale di collaudo presentato al Genio Civile – Posizione 2560 del 17/09/1973
- Rilascio del certificato di prevenzione incendi n. 29729 del 14/12/1973
- Atto di Impegno tra il Comune di Botticino e i titolari della licenza di costruzione sopra citata per attuazioni di opere di urbanizzazioni primaria e successive indicazioni.

X Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico Comune di Botticino (BS)

X Data verifica urbanistica 02/12/2024 e 05/12/2024

Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

PGT Il fabbricato ricade nel P.G.T. nel Comune di Botticino in zona "B2"
AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ

NTA Art. 42. AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO
Le aree residenziali di completamento comprendono le porzioni di territorio comunale coperte da insediamenti residenziali generalmente privi di interesse storico, edificate in tutto o in parte alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

redazione del PGT. I parametri di cui al presente articolo si applicano in tutte le zone B a meno di specifiche disposizioni prevalenti.

MODALITÀ ATTUATIVE

Sono ammesse tutte le modalità attuative come definite nelle norme alla Parte I, TITOLO IV - Modalità di intervento e attuative ed in particolare secondo quanto disposto all'art. 22 Definizione degli interventi edilizi e all'art. 26 Modalità di attuazione.

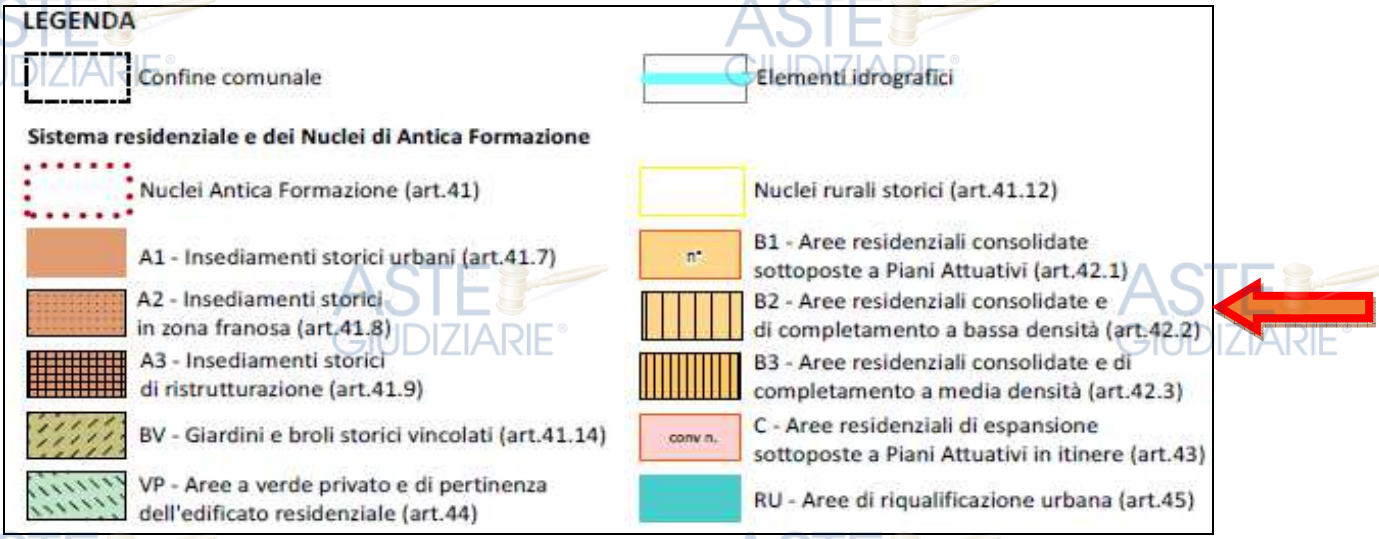
42.2 **AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ (B2)**

Tali aree corrispondono a porzioni di territorio comunale intercluse o prossime ad insediamenti residenziali esistenti, prive d'interesse storico, per le quali si ritiene idonea in relazione ai servizi esistenti e alle caratteristiche del sito una densità fondiaria bassa.

Stralcio P.G.T.

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742



Limitazioni urbanistiche

x Vincoli urbanistici Non sono presenti

x Vincoli ambientali Non sono presenti

x Vincoli paesaggistici Non sono presenti

N.B.

Si dà atto che è presente un Atto di impegno N. 74 Repertorio (fabbricato E) fra il Comune di Botticino e i Signori **OMISSIS**, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria relativa alla costruzione di fabbricato di cui alla Licenza n. 170 del 19/07/1971.

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di BOTTICINO (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi citati

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformità interne quali:

1. nel progetto edilizio autorizzato, l'unità è dotata di un vano ripostiglio, mentre nello stato reale dei luoghi è stato ricompreso nel vano del soggiorno che risulta quindi ampliato includendo la superficie del ripostiglio.
2. nel progetto edilizio autorizzato, il soggiorno risulta avere una sola finestra in lato sud, mentre nello stato reale dei luoghi sono state realizzate due finestre affiancate sempre in lato sud.
3. nel progetto edilizio autorizzato, la camera matrimoniale posta vicino al soggiorno è dotata di una finestra posta in lato sud, mentre nello stato reale dei luoghi è stata realizzate una porta-finestra posta in lato ovest.

Note: le difformità potrebbero essere tutte sanabili: **le difformità riscontrate potrebbe rientrare (a discrezione del tecnico comunale) nei casi particolari introdotti dall'articolo 34-ter del DPR 380/01 come parziale difformità ovvero variante in corso d'opera a titolo edilizio rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 10 del 28/01/77, la cui oblazione è definita dall'art. 36-bis comma 5 lettera B del DPR 380/2001 ovvero da un minimo di € 1.032 a un massimo di € 10.328,00 determinata dal responsabile del procedimento e in misura non inferiore a € 516 e non superiore € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle difformità, sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria.**

Le difformità indicate potrebbero essere sanabili attraverso una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01 i cui costi sono così quantificati:

Redazione pratica edilizia in sanatoria:	€ 2.500,00
Sanzione amministrativa minima:	€ 1.032,00
Ulteriori oneri da definire con il tecnico comunale	
TOTALE arr.	**€ 3.500,00**

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di BOTTICINO (BS)

VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 50

Identificativi catastali

□ Foglio n° 28	□ Sezione NCT	□ particella n° 178	□ **Sub. 1**
□ categoria A/2	□ classe 4	□ consistenza 5 vani	□ Rendita € 464,81
□ Foglio n° 28	□ Sezione NCT	□ particella n° 178	□ **Sub. 9**
□ categoria C/6	□ classe 3	□ consistenza 9 mq	□ Rendita € 27,89

Documentazione visionata □ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

x Da siti web abilitato

Elenco documentazione visionata

□ Visura storica catasto terreni

x Visura storica per immobile

x Scheda catastale

□ Elaborato planimetrico

x Elenco immobili

x Estratto mappa

□ Tipo mappale

□ Tipo frazionamento

□ Altro

Data verifica catastale 22/10/2024

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

NESSUNO

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza **ATTO DI COMPRAVENDITA** in data 28 gennaio 1985 al Rep 44222 e N. Racc 14405 Notaio **OMISSIS** trascritto il 01 febbraio 1985 ai nn. R.G. 2392 e R.P 1826. Registrazione sede VEROLANUOVA il 29 gennaio 1985 al N. 435. Voltura 2950/1985 in atti dal 20/09/1989.

Per la provenienza nel ventennio si veda la relazione ventennale del Notaio, desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

X Quota di proprietà **IN COMUNIONE LEGALE**

OMISSIS
OMISSIS

- Usufrutto: X No
  ☐ Si Se si indicare il nominativo: //

- Nuda proprietà X No
  ☐ Si Se si indicare il nominativo: //

Condizioni limitanti

☐ Servitù X Non sono presenti servitù nella prop. privata
☐ Sono presenti servitù ☐ Da titolo
☐ Apparenti

X Vincoli X No
☐ Si

X Oneri ☐ No
X Si
Se si quali: Mantenimento delle parti comuni

☐ Pesi X No
☐ Si

☐ Gravami ☐ No
X Si Se si quali: Vedere al capitolo 6

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

x Occupato
x Locato

Immobile locato
Inquilino con regolare contratto di affitto registrato
Conduttore: **OMISSIS**

x Tipo di contratto	CANONE CONCORDATO con accordo territoriale per i comuni della Provincia di Brescia siglato dalle Organizzazioni
x €/anno	€ 5.400,00 annui
x Rata	€ 450,00 mensili
x Durata in anni	6 anni
x Data stipula contratto	01/03/2022
x Scadenza contratto	29/02/2028
x Estremi registrazione:	identificativo del contratto TM422T00440700HH protocollo 22032517180662826 – 000001 registrato il 25/03/2022 al n. 004407 – serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

X Si

□ No

Se NO perchè: ...

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

□ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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

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

Mantenimento delle parti comuni.

Le unità oggetto di valutazione sono site in un condominio denominato **OMISSIS** sito in Via Cavour 50 a Botticino (BS).

Alla data del 11/09/2024 l'assemblea condominiale ha approvato il bilancio consuntivo della gestione 2023/2024 in cui gli esecutati hanno un debito nei confronti del condominio pari a € 559,98.

Alla data del 11/09/2024 l'assemblea condominiale ha approvato anche il bilancio preventivo della gestione 2024/2025 in cui gli esecutati hanno un debito nei confronti del condominio, da versare a rate, pari a **€ 1.584,70**. L'amministratore ha specificato che ad oggi non sono stati effettuati versamenti come previsto dal piano rateale approvato e risultano scadute n. 3 rate per un importo pari a € 1.189,72.

Nell'assemblea condominiale del 11/09/2024 è stata deliberata una **manutenzione straordinaria** che consiste nel tinteggiare il vano scala comune che prevede il versamento di una rata straordinaria in gennaio 2025 ancora da definire come importo.

L'amministratore di condominio ha informato il C.T.U., con e-mail del 10/12/2024, che NON è presente il regolamento condominiale approvato per cui si adottano le regole dettate dal Codice Civile.

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 13/04/2005 - Registro Particolare 4130 Registro Generale 18733 IPOTECA VOLONTARIA per Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio **OMISSIS** del 23/03/2005 N. Repertorio 29004/6418 a favore di **OMISSIS**, a carico degli esecutati e gravante sulla unità oggetto di questa procedura.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 8677 Registro Generale 12344 Pubblico ufficiale **OMISSIS** DI BRESCIA Repertorio 1017 del 09/02/2024 a favore di **OMISSIS** a carico degli esecutati e gravante sulla unità oggetto di questa procedura.

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione del Notaio.

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

7. Analisi estimativa

7.1 – calcolo valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione del bene nelle condizioni in cui si trova in base alla vetustà, alla posizione e destinazione.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile pignorato, si è ottenuto un valore di locazione pari a **€ 450,00 mensili** per i beni oggetto di pignoramento.

Il valore corrisponde all'attuale contratto di affitto in essere.

7.2 – Calcolo valore commerciale

Utilizzo della 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 forzosa 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 di 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

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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.*"

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile **nel 80%** del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Per cui il valore d'immediato realizzo per il lotto oggetto dell'esecuzione è di seguito calcolato:

€ 107.500,00 x 80% (detratti costi regolarizzazione) = € 82.000,00.

Assunzioni limitative Nessuna

Condizioni limitative Nessuna

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

x Metodo del confronto
- ☐ MCA con nr. _____ comparabili
- x Sistema di Stima con parametro al metro quadro
- ☐ 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

Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'immobile.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario. Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sia il listino ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia nel Listino, anno 2024.

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

Inoltre si è confrontato il bene in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, siti web, ecc.).

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato **pari a 1.250,00 €/mq**.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Botticino (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 28	☐ Sezione NCT	☐ particella n° 178	☐ **Sub. 1**
☐ categoria A/2	☐ classe 4	☐ consistenza 5 vani	☐ Rendita € 464,81
☐ Foglio n° 28	☐ Sezione NCT	☐ particella n° 178	☐ **Sub. 9**
☐ categoria C/6	☐ classe 3	☐ consistenza 9 mq	☐ Rendita € 27,89

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

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

€/mq 1.250,00 (più probabile valore mercato al m2) x **86,00 m2** = **€ 107.500,00**

A detrarre :

- **costi di regolarizzazione urbanistica** (esclusi eventuali oneri ulteriori da definire con il tecnico comunale in sede di sanatoria) = € 3.500,00
- **debito nei confronti del condominio** a bilancio preventivo 2024/2025 = € 1.584,70

= € 102.415,30

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata 80%** o valore a base d'asta per il lotto,

€ 102.415,30 x 80% = € 81.932,24

Viene quantificato in *arrotondato* = **€ 82.000,00**

(diconsi euro ottantaduemila/00)

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.

☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 30/12/2024

OTTAVIA ZANETTI-MAZZANO-BRESCIA - GEOMETRA
COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA n. 4438

Ottavia Zanetti

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

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Elaborati fotografici degli esterni
- Titoli autorizzativi dal Comune
- Normativa urbanistica: PGT - NTA
- Ricerca Agenzia delle Entrate
  - Estratto mappa catastale
  - Elenco immobili
  - Planimetrie n. 2
  - Visure storiche n. 2
- Elenco delle formalità ipotecarie - aggiornamento
- Copia atto di compravendita
- Ricerca in Anagrafe comunale
- Ricerca Agenzia delle Entrate: contratto di affitto
- Documentazione da Amministratore di Condominio
- Certificazione notarile (citata nella Relazione, già presente in atti)
- Visura OMI
- Visura ProBrixia

Firmato Da: ZANETTI OTTAVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 167742

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