

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 237/2023

Giudice delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.
con sede in Piazza San Carlo, 156 - Torino
C.F. : 00799960158

Rappresentato dagli Avvocati

omissis

Esecutato:

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato:

Geometra Campana Gabriele

omissis
omissis
omissis
omissis
omissis
omissis

omissis



Timbro e firma _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date

Nomina dell'esperto: 14/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 27/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione: 21/11/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 24/01/2024



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia No Si vedi pagina 18/19/20
Conformità catastale No Si vedi pagina 22
Conformità titolarità No Si vedi pagina 22

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si vedi pagina 23
Spese condominiali arretrate No Si vedi pagina 24/25
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici vedi pagina 17/18



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1A di 1

Descrizione sintetica: TRILOCALE al piano terra

Ubicazione: via Isonzo n° 22 – Pontoglio (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Pontoglio (BS)
Foglio NCT/6, particella 410, subalterno 17

Quota di proprietà: piena proprietà dell'esecutato per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 66.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 56.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :
si rileva una discreta commerciabilità del bene



LOTTO NR. 1B di 1

Descrizione sintetica: AUTORIMESSA al piano interrato

Ubicazione: via Isonzo n° 22 – Pontoglio (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Pontoglio (BS)
Foglio NCT/6, particella 410, subalterno 2

Quota di proprietà: piena proprietà dell'esecutato per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 18.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 15.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :
si rileva una discreta commerciabilità del bene



Indice:

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	6
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	12
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale.....	21
4.3	Verifica della titolarità.....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	24
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	24
7.	Analisi estimativa.....	25
7.1	– calcolo del valore locativo del bene.....	25
7.2	– calcolo del valore commerciale.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	28
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	30
10.	ALLEGATI.....	31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



geometra **Campana Gabriele**

Via E. Spalenza, 51/b – 25038 Rovato (Bs)

ctu@gabrielecampana.it

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

Pagina 4



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riporta in ordine cronologico le operazioni svolte per lo svolgimento dell'incarico affidatomi:

- 14 settembre 2023: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini nominava il geom. Campana Gabriele, in qualità di esperto relativamente i beni oggetto di esecuzione;
- 27 settembre 2023: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini conferiva l'incarico di stima al geom. Campana Gabriele;
- 27 settembre 2023: presso il portale Telematico della Cancelleria del Tribunale al fine di ottenere copia dei documenti presenti nel fascicolo e per verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.C.;
- 27 settembre 2023: ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (catasto – planimetrie e visure);
- 27 settembre 2023: Interrogazione presso la Agenzia delle Entrate di Chiari (Bs) per verifica esistenza di eventuali contratti di affitto in essere;
- 27 settembre 2023: richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Pontoglio, mezzo PEC (sett. Tecnico);
- 17 ottobre 2023: richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Pontoglio, mezzo PEC (sett. anagrafe);
- 17 ottobre 2023: visione degli allegati non scansionabili della convenzione urbanistica presso Archivio Notarile di Brescia
- 19 ottobre 2023: ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia telematicamente per estrazione atti comparabili del condominio.
- 24 ottobre 2023: estrazione copia atti presso uff. tecnico Comune di Pontoglio;
- 07 novembre 2023: sopralluogo e redazione verbale di inizio delle operazioni peritali;
- 17 novembre 2023: ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia telematicamente.

Come da comunicazione del custode giudiziario, il sottoscritto CTU si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento in via Isonzo n. 22 a Pontoglio (BS) il giorno 07 novembre 2023 alle ore 9:30, per l'inizio delle operazioni peritali unitamente al delegato del custode giudiziario.

Al sopralluogo ha presenziato il sig. omissis (affittuario). Ho effettuato un rilievo fotografico, misure con distanziometro laser e un controllo formale dei beni confrontandoli con gli elaborati tecnici, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice Civile, acquisiti in cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni in esecuzione;
- concessioni edilizie presso il Comune di Pontoglio;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia e Chiari.



2. Inquadramento dell'immobile

LOTTO 1A di 1 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

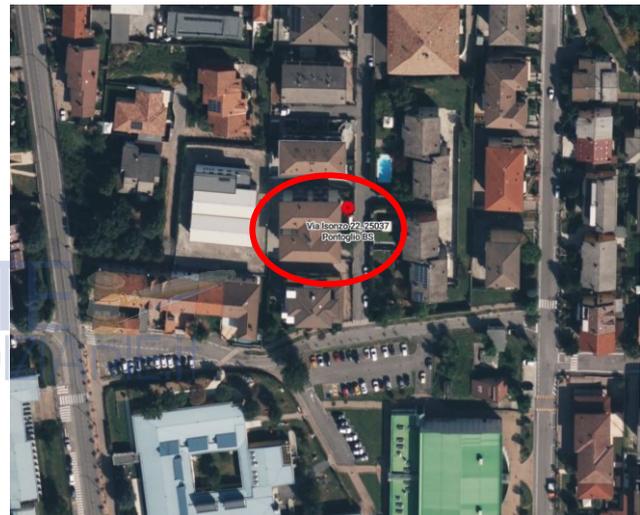


Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Pontoglio
- Frazione: --
- Località: --
- Condominio: paradiso
- Via/Piazza: via Isonzo
- Civico n.: 22

Zona

- Urbana
- Centrale
- Extra Urbana
- Agricola
- Semicentrale
- Industriale
- Periferia
- Artigianale
- Residenziale



Mappa geografica: Bing Maps 2023 – Microsoft

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato



geometra **Campana Gabriele**

Via E. Spalenza, 51/b – 25038 Rovato (Bs)

ctu@gabrielecampana.it

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

Pagina 6



- Seminuovo
- Usato (1987/1989)
- Rudere

■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato a condominio

■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Autorimessa
- Cantina (Loc. di sgombero)
- Altro:

■ Caratteristiche generali dell'immobile

Le unità immobiliari residenziali sono inserite nel Condominio "Paradiso", una realizzazione ex-novo fra gli anni 1987 e 1989. Edificio in condominio, costituita da n.12 unità residenziali. Strutture costruite ex-novo, struttura in cemento armato e tamponamento in laterizio. Pareti intonacate al civile, unità termo-autonoma.

- struttura in elevazione: calcestruzzo armato
- solai: laterocemento
- copertura: laterocemento
- muratura perimetrale: laterizio
- coibentazione/isolamenti: non presente
- divisori tra unità: laterizio
- infissi esterni: legno e doppio vetro semplice
- infissi interni: legno
- pavimenti e rivestimenti: piastrella ceramica
- impianto di riscaldamento: autonomo
- impianto sanitario: tradizionale
- impianto gas: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto elettrico: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto di climatizzazione: non presente
- altri impianti: ocitofono
- allaccio fognatura: presente
- fonti rinnovabili: non presenti
- finiture esterne: intonaco tinteggiato



■ numero totale piani:

3 piano fuori terra

■ Dimensione:

piccola

■ media

grande

■ Caratteri domanda e offerta

■ lato acquirente

■ privato

■ società

cooperativa

vendita giudiziaria

■ lato venditore

■ privato

società

cooperativa

vendita giudiziaria

■ Forma di mercato

concorrenza monopolistica

concorrenza monopolistica ristretta

■ oligopolio

monopolio

monopolio bilaterale

■ Filtering

■ assente

up

down

■ Fase del mercato immobiliare

■ stazionario

espansione

contrazione

recessione

Altro

--



LOTTO 1B di 2 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia ■ Comune: Pontoglio
- Frazione: -- □ Località: --
- Via/Piazza: via Isonzo ■ Civico n.: 22



Zona

- Urbana ■ Centrale □ Extra Urbana □ Agricola
- Semicentrale □ Industriale
- Periferia □ Artigianale
- Residenziale



Mappa geografica: Bing Maps 2023 – Microsoft

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale □ Artigianale
- Direzionale □ Terziario
- Commerciale □ Sportiva
- Turistico-ricettivo □ Agricola
- Industriale

■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato (1987/1989)



Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Fabbricato storico | <input type="checkbox"/> Fabbricato bifamiliare |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato singolo | <input type="checkbox"/> Fabbricato tipico |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato in linea | <input type="checkbox"/> Fabbricato a corte |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato rurale | ■ Fabbricato a condominio |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera | |

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Appartamento | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box) |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft) | ■ Autorimessa |
| <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero) |
| <input type="checkbox"/> Villino | <input type="checkbox"/> Altro: |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera | |

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Le unità autorimesse al piano interrato sono inserite nel Condominio "Paradiso", una realizzazione ex-novo fra gli anni 1987 e 1989. Edificio in condominio. Strutture costruite ex-novo, struttura in cemento armato. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di ingresso carraio su via Isonzo.

- | | |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione: | calcestruzzo armato |
| ■ solai: | predalles |
| ■ copertura: | |
| ■ muratura perimetrale: | calcestruzzo armato |
| ■ coibentazione/isolamenti: | non presente |
| ■ divisori tra unità: | calcestruzzo armato |
| ■ infissi esterni: | basculante in metallo - manuale |
| ■ infissi interni: | - |
| ■ pavimenti e rivestimenti: | autobloccanti in cemento |
| ■ impianto di riscaldamento: | - |
| ■ impianto sanitario: | - |
| ■ impianto gas: | - |
| ■ impianto elettrico: | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto di climatizzazione: | - |
| ■ altri impianti: | - |
| ■ allaccio fognatura: | - |
| ■ fonti rinnovabili: | - |
| ■ finiture esterne: | cemento a vista |
| ■ numero totale piani: | n°1 piano interrato |
| ■ Dimensione: | <input type="checkbox"/> piccola |
| | ■ media |



■ **Caratteri domanda e offerta**

grande

■ lato acquirente

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria



■ **Forma di mercato**

■ lato venditore

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

■ **Filtering**

■ assente

- up
- down

■ **Fase del mercato immobiliare**



- stazionario
- espansione
- contrazione
- recessione

Altro

--



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

3.1A LOTTO 1A di 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

foglio NCT/6, particella 410, subalterno 17

Pontoglio, via Isonzo n. 22



Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un condominio a destinazione residenziale sviluppato su tre piani fuori terra oltre un piano interrato composto da autorimesse. La struttura è formata da un unico corpo di fabbrica ad "H" con vano scala comune centrale ed autorimesse al piano interrato accessibili dall'esterno da due rampe distinte.

L'unità oggetto di perizia è un appartamento trilocale a destinazione residenziale a piano terra, ubicato al civico 22 di via Isonzo. L'unità immobiliare è nella porzione nord dell'edificio, ed è così composto: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi.

I locali hanno un'altezza misurata in loco di m 2,78.

L'edificio è stato eretto tra il 1987 ed il 1989, ed è realizzato con struttura portante travi e pilastri in calcestruzzo armato, muri perimetrali in laterizio e solai con strutture orizzontali in calcestruzzo armato e laterizio.

Lo stato generale appare sufficiente. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, con visibili fenomeni di muffa in prossimità degli arredamenti e dei contorni degli infissi; probabilmente dovuto al mancato isolamento termico ed ad una non adeguata ventilazione dei locali. Inoltre, il soffitto del bagno e la parete fra il bagno e la cucina, presentano rigonfiamenti e scrostamenti dell'intonaco. La pavimentazione è in materiale ceramico di media fattezza.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria termoautonomo, con termosifoni in ghisa e caldaia alloggiata nel ripostiglio.

Esternamente i muri sono tinteggiati di una tonalità tenue e presentano finiture standard dell'epoca della realizzazione. I serramenti interni sono in legno color marrone di media fattezza. Gli infissi esterni in legno di marrone chiaro e doppi vetri semplici con tapparelle in pvc color marrone e segni di deterioramento. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato di media fattezza.

I balconi sono pavimentati con materiale ceramico di media fattezza e delimitati parzialmente da una ringhiera metallica zincata e parte con parapetto di calcestruzzo a vista.

Le parti comuni risultano essere in uno stato di manutenzione sufficiente.

Confini del lotto

- **Nord:** affaccio su corte comune sub.27;
- **Est:** a.u.i. sub.16;
- **Sud:** vano scala e corte comune sub.26;
- **Ovest:** corte comune sub.26;

Consistenza



- Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno



■ Diretto in loco

■ Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

■ Data del sopralluogo

■ 07/11/2023

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): = m² 72,00

Superficie secondarie (SEL):

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	<i>sup. commerciale</i>
balconi	m ² 13,33	25 %	= m ² 3,33

Superficie commerciale

m² 75,33

Caratteristiche qualitative

■ Livello di piano

■ piano terra

■ Ascensore

■ -

■ N.servizi

■ 1

Impianti in dotazione

■ Riscaldamento

- Presente – vetustà (anni) 34
- Se presente indicare la tipologia
- centralizzato
- autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Sistema di emissione:

- radiatori in ghisa
- non presente
- non presente
- Presente – vetustà (anni) 34

■ Condizionamento

■ Solare termico (produzione acqua calda)

■ Elettrico



- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli fotovoltaici
- Impianto geotermico
- Domotica
- Manutenzione fabbricato

■ **Manutenzione unità interna**

■ **Classe energetica**

■ **Inquinamento**

■ **Esposizione prevalente dell'immobile**

■ **Luminosità dell'immobile**

■ **Panoramicità dell'immobile**

■ **Funzionalità dell'immobile**

■ **Finiture dell'immobile**

altro

■ Presente – vetustà (anni) 34

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

■ Minimo

Media

Massimo

■ classe G – APE codice id. 17150000001618 del 09/02/2018 valida fino al 09/02/2028 – (All. 26)

■ Atmosferico

■ Assente

Presente

■ Acustico

■ Assente

Presente

■ Elettromagnetico

■ Assente

Presente

■ Ambientale

■ Assente

Presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ Minimo

■ Media

Massimo

:/

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.1B LOTTO 1B di 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

foglio NCT/6, particella 410, subalterno 2
Pontoglio, via Isonzo n. 22



Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un condominio a destinazione residenziale sviluppato su tre piani fuori terra oltre un piano interrato composto da autorimesse. La struttura è formata da un unico corpo di fabbrica ad "H" con vano scala comune centrale ed autorimesse al piano interrato accessibili dall'esterno da due rampe distinte.

L'unità oggetto di perizia è un'autorimessa a piano interrato, avente ingresso carraio da via Isonzo per mezzo di un cancello carraio e corsello comune.

L'autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è composta da un vano adibito ad autorimessa (capienza di due auto in lunghezza).

Il solaio superiore in predalles, il pavimento è in autobloccanti in cemento le pareti in mattoni e calcestruzzo intonacati non tinteggiati. L'altezza misurata in loco è parte mt 2,15 (porzione sud) e parte mt 2,45 (porzione nord).

L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

Confini del lotto

■ **Nord:** corte comune sub.27;

■ **Est:** a.u.i. sub.1;

■ **Sud:** a.u.i. sub.9;

■ **Ovest:** a.u.i. sub.3;

Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Data del sopralluogo

■ 07/11/2023

Criterio di misurazione

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

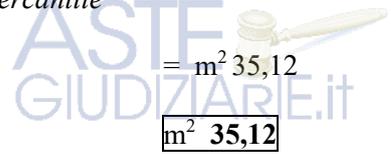
SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà



Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>
Autorimessa	m ² 35,12	100 %



Superficie commerciale

Caratteristiche qualitative

- | | |
|--|--|
| ■ Livello di piano | ■ piano interrato |
| ■ Ascensore | ■ no |
| ■ N.servizi | ■ non pertinente |
| ■ Riscaldamento | ■ non pertinente |
| ■ Condizionamento | ■ non pertinente |
| ■ Solare termico (produzione acqua calda) | ■ non pertinente |
| ■ Elettrico | ■ Presente – vetustà (anni) 34 |
| ■ Idraulico | ■ non pertinente |
| ■ Antifurto | ■ non presente |
| ■ Pannelli fotovoltaici | ■ non pertinente |
| ■ Impianto geotermico | ■ non pertinente |
| ■ Domotica | ■ non pertinente |
| ■ Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Manutenzione unità interna | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Classe energetica | ■ non pertinente |
| ■ Inquinamento | ■ non presente |
| ■ Esposizione prevalente dell’immobile | ■ non pertinente |
| ■ Luminosità dell’immobile | ■ non pertinente |
| ■ Panoramicità dell’immobile | ■ non pertinente |
| ■ Funzionalità dell’immobile | ■ non pertinente |
| ■ Finiture dell’immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> altro | :/ |



Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare in analisi, con espressa esclusione delle parti condominiali, per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti da a) a f), si ritiene che possano essere:

- in parte regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, che evidenzi il corretto stato di fatto e si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 4.000/00 (diconsi euro quattromila);
- in parte rimesse in ripristino allo stato di progetto, e si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 4.000/00 (diconsi euro quattromila);

per un totale di € 8.000 (euro ottomila).

Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti da g) a h), l'eventuale procedibilità o non procedibilità alla regolarizzazione deve essere valutata con riferimento all'intero complesso edilizio, con necessità di coinvolgimento ed accesso alle parti comuni condominiali ed anche alle altre unità immobiliari non oggetto di stima di altra proprietà. Per questi motivi non è possibile valutare né definire l'eventuale sanabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

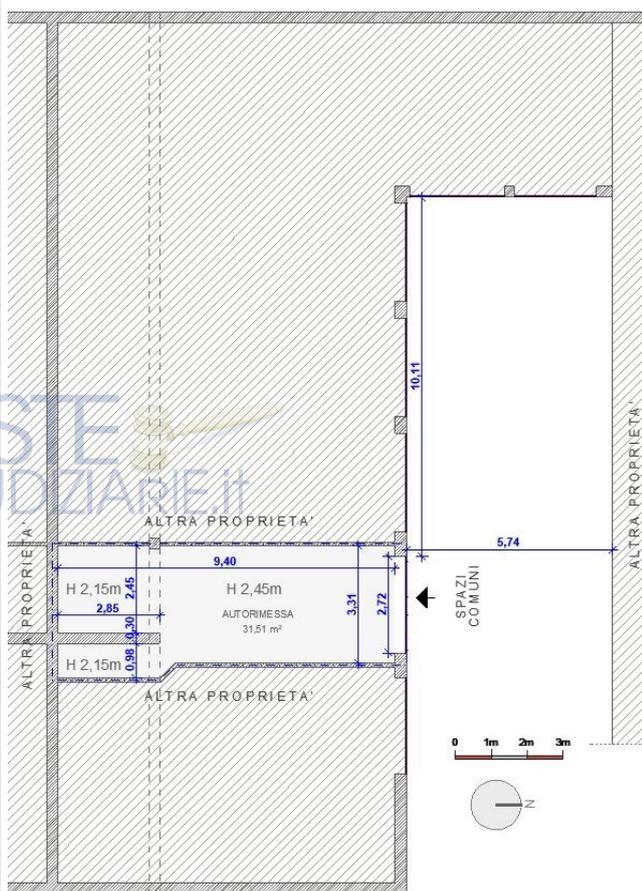
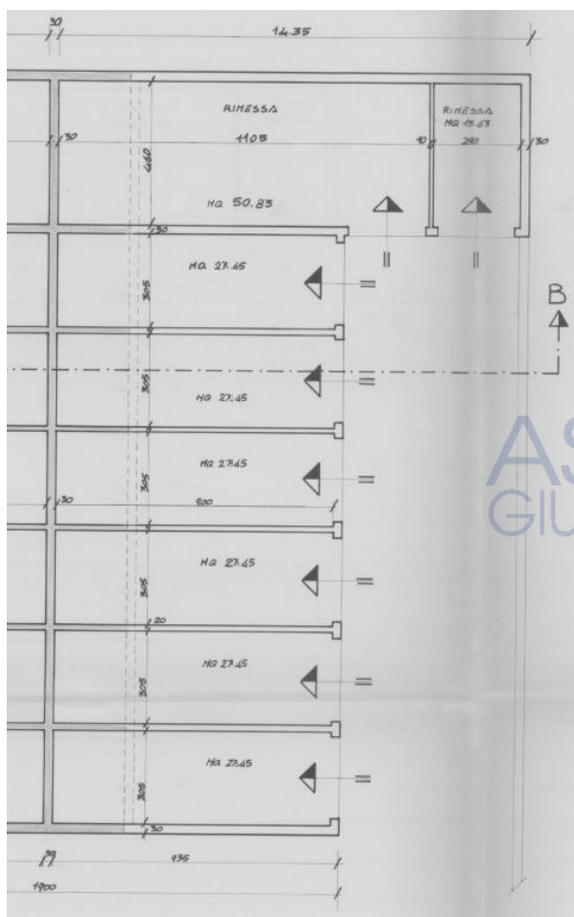


LOTTO 1B di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio (Bs) 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** dell'unità immobiliare in oggetto e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - a) Diversa altezza interna dei locali, misurata in loco 2,45 m e in parte 2,15 m, in progetto era 2,40 m;
 - b) diverse dimensioni delle superfici nette e lorde dell'unità immobiliare, eccedenti le tolleranze di legge;
 - c) diverse posizioni e dimensioni del fabbricato condominiale.



Estratto pianta interrato di progetto

Rilievo in loco, stato di fatto piano interrato

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, l'eventuale procedibilità o non procedibilità alla regolarizzazione deve essere valutata con riferimento all'intero complesso edilizio, con necessità di coinvolgimento ed accesso alle parti comuni condominiali ed anche alle altre unità immobiliari non oggetto di stima di altra proprietà. Per questi motivi non è possibile valutare né definire l'eventuale sanabilità.

Note:

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o agli allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in ripristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dell'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Importante:

considerata la tipologia delle difformità riscontrate a punti precedenti e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

4.2 Rispondenza catastale

- Documentazione visionata: ■ Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Brescia- Territorio
- Elenco documentazione visionata: ■ Visura storica catasto fabbricati (All. 07 e 08)
- Estratto di mappa (All. 04)
- Scheda catastale (All. 09 e 10)
- elaborato planimetrico di subalternazione (All. 05)
- Data verifica catastale (gg/mm/aa): 27/09/2023

LOTTO 1A di 1

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Pontoglio (BS) in mappa al:

- | | | | |
|------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 6 | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 410 | ■ Sub. 17 |
| ■ Categoria: A/3 | ■ classe 2 | ■ consistenza 5 vani | ■ rendita € 232,41 |

LOTTO 1B di 1

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Pontoglio (BS) in mappa al:

- | | | | |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 6 | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 410 | ■ Sub. 2 |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 2 | ■ consistenza 30 m ² | ■ rendita € 48,03 |

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni come da elaborato planimetrico (All. 05)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1A di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

- diversa altezza interna.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 700,00.

LOTTO 1B di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

- diversa altezza.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 700,00.

4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- | | |
|-------------------------|---|
| ■ Tipo di atto | : compravendita (All.22) |
| ■ Notaio | : omissis |
| ■ Data atto | : 22/11/2006 |
| ■ Repertorio/Raccolta | : 17330/8113 |
| ■ estremi registrazione | : Chiari n. 2845 serie 1T il 28/11/2006 |
| ■ estremi trascrizione | : Brescia n. 64565/36854 il 29/11/2006 |

Si veda relazione ventennale allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare (All.20).

- Quota di proprietà: piena proprietà omissis, quota 1/1

Condizioni limitanti

- | | |
|-----------|------|
| ■ Servitù | ■ no |
| ■ Vincoli | ■ no |
| ■ Oneri | ■ no |
| ■ Pesi | ■ no |
| ■ Gravami | ■ no |



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTE 1A di 1
LOTTE 1B di 1

Libero

■ occupato, note:

■ tipo contratto: "locazione ad uso abitazione"

■ €/anno: 5.100

■ durata in anni: 4+4

■ scadenza contratto: 31/08/2026

e s'intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta del contratto motivata almeno sei mesi prima della scadenza.

■ rata: mensili anticipate pari ad euro 425,00

■ estremi registrazione: 31.08.2022, n.3298 serie 3T (All.19)

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile (trascritto il 25.07.2023)

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Come richiesto nel mandato di nomina si attesta inoltre che tenuto conto della natura degli immobili (abitazione ed autorimessa), delle superfici concesse in locazione, nonché del contesto e del grado di manutenzione, il canone pattuito, in quanto superiore alle attese, risulta a parere dello scrivente essere **congruo**.

Estratto matrimonio dell'esecutato/a:

■ acquisito (All.25):

- omissis unit* in matrimonio il 11.02.2000;

- in data 07.03.2016 è stato rilasciato il libretto internazionale di famiglia n. 1/2016 a omissis.



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

Tutti i lotti hanno come unico vincolo, di natura urbanistica, le norme tecniche inerenti la zona urbanistica in cui si trovano.

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

Esaminata la relazione storica ventennale datata 26/07/2023 allegata al fascicolo dell'esecuzione (All.20) e da verifica personale eseguita il 17/11/2023 (aggiornata al 17/11/2023) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in via telematica (All.21) sulle unità oggetto di stima risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 25/07/2023 ai nn.33182/23174 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 30/06/2023 contro _____ a favore _____ con sede in _____ gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 29/11/2006 ai nn.64566/15109 atto notarile pubblico per notar _____ del 22/11/2006, rep.17331/8114, per EURO 190.500,00 a garanzia di EURO 127.000,00 contro \$ _____ a favore _____ con sede in _____ gravante sugli immobili in oggetto.

Si veda elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione e relazione ventennale (certificato notarile) Notaio omissis allegato al fascicolo dell'esecuzione (All.20).

VINCOLI URBANISTICI

Gli immobili in via Isonzo sono classificati nel P.G.T. in zona: "RC – Ambito residenziale prevalente consolidato – art.44" (All.06).

ONERI CONDOMINIO

E' stata effettuata l'interrogazione presso "omissis" (Amministratore del Complesso Condominiale denominato condominio "Paradiso") ed è emerso che a carico dell'esecutato e relativamente agli immobili oggetto di valutazione risultano spese insolute pari ad euro 815,98 (alla data della richiesta). Come richiesto, l'amministratore forniva inoltre copia delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale; il tutto come da documentazione in seguito allegata integralmente (All.23).



Si può desumere, quindi, che globalmente per tutti i lotti di stima:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie annuali ammonta a circa € 400,00;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione di omissis sono pari ad € 390,00;
- nessuna causa in corso (passive ed attive).



LOCAZIONE IMMOBILI

Dalle informazioni assunte sulla base dell'interrogazione effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari a nome dell'esecutato ed inerenti il cespite in oggetto si è riscontrata l'esistenza di contratto di locazione, il tutto come meglio esplicitato alla pagina 23.

7. Analisi estimativa

7.1 – calcolo del valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino Immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrizzati 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 degli immobili pignorati, si è ottenuto il valore di locazione per l'unità presa in considerazione.

LOTTO 1A + 1B DI 1

- Canone di locazione medio calcolato: dai € 380,00 ai 500,00 mensili

7.2 – calcolo del 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 di 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira, pertanto, ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), 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 nell’85% del più probabile valore di libero mercato per tutti i lotti.

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:

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato.



A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'“Osservatorio immobiliare dell'Agencia del Territorio” ed il “Listino immobiliare” edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona e ispezione atti di compravendita recenti nel complesso condominiale.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si fa riferimento alla descrizione di cui sopra, mentre per le caratteristiche estrinseche prevale l'ubicazione:

Le unità sono ubicate nel Comune di Pontoglio, situato nella parte centro-occidentale della provincia di Brescia a confine con la provincia di Bergamo ad Ovest (fiume Oglio). Il territorio pontoghiese confina con i comuni di Chiari, Civate al Piano (BG), Palazzolo sull'Oglio, Palosco (BG), Urago d'Oglio.

I collegamenti viari risultano alquanto agevoli: Pontoglio dista appena 5 chilometri dalla strada statale n. 11 Padana superiore, 10 chilometri dal casello di Palazzolo s/o, (autostrada A4) e 10 chilometri dal casello di Calcio (Bre-Be-Mi).

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima (ispezione atti di compravendita recenti nel complesso condominiale).

Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- LOTTO 1A: **1.000 €/mq;**
- LOTTO 1B: **550 €/mq;**

Pertanto:

LOTTO 1A DI 1

Superficie perequata (vedi pag. 13) =	75,33 mq x 1.000 €/mq =	75.330,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista, rimessa in ripristino e catastale:		<u>- 8.700,00 €</u>
	TOTALE =	66.630,00 €
	Arrotondando:	66.500,00 €

LOTTO 1B DI 1

Superficie perequata (vedi pag. 16) =	35,12 mq x 550 €/mq =	19.316,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 700,00 €</u>
	TOTALE =	18.616,00 €
	Arrotondando:	18.500,00 €



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1A DI 1

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Pontoglio (BS) in mappa al:

- | | | | |
|------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 6 | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 410 | ■ Sub. 17 |
| ■ Categoria: A/3 | ■ classe 2 | ■ consistenza 5 vani | ■ rendita € 232,41 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **66.500,00** *diconsi* Euro sessantaseimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 56.525,00 arrotondato ad € **56.500,00** *diconsi* Euro cinquantaseimilacinquecento/00.

LOTTO 1B DI 1

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Pontoglio (BS) in mappa al:

- | | | | |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 6 | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 410 | ■ Sub. 2 |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 2 | ■ consistenza 30 m ² | ■ rendita € 48,03 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **18.500,00** *diconsi* Euro diciottomilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 15.725,00 arrotondato ad € **15.500,00** *diconsi* Euro quindicimilacinquecento/00.



Nel caso di vendita a Lotto Unico il valore di mercato è la somma dei precedenti e pari a:

- Valore in libero mercato: € 85.000,00
- Valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 72.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPOSIZIONE LOTTI di VENDITA.

Ai fini della stima le singole unità sono state individuate in singoli lotti (1A e 1B).
Si fa presente che, per una migliore appetibilità sul mercato, è consigliabile proporre la vendita con LOTTO UNICO:

LOTTO 1:

TRILOCALE (lotto 1A) + AUTORIMESSA (lotto 1B):
valore di mercato: € 85.000,00 – valore di realizzo: € 72.000,00

Vedasi il seguente riepilogo, per una individuazione immediata del valore del compendio immobiliare.

LOTTO	Unità Imm.ri in Pontoglio (Bs)	Rif. catastali	<u>Più probabile valore di MERCATO, in libero mercato</u>	<u>Più probabile valore di REALIZZO, mercato in condizioni di vendita forzata</u>
1A	TRILOCALE via Isonzo, 22	NCT/6, p. 410 sub. 17	(prop. 1/1) € 66.500,00	(prop. 1/1) € 56.500,00
1B	AUTORIMESSA via Isonzo, 22	NCT/6, p. 410 sub. 2	(prop. 1/1) € 18.500,00	(prop. 1/1) € 15.500,00
Più probabile valore di <u>MERCATO</u> in libero mercato del compendio immobiliare:			€ 85.000,00	
Più probabile valore di <u>REALIZZO</u> mercato in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare:			-	€ 72.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Campana Gabriele,
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 5858

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: 21/11/2023



10. ALLEGATI

- 1) Identificazione LOTTI
- 2) Documentazione fotografica – LOTTO 1A
- 3) Documentazione fotografica – LOTTO 1B
- 4) Estratto mappa
- 5) Elaborato planimetrico
- 6) Estratto P.G.T.
- 7) Visura catastale storica – LOTTO 1A
- 8) Visura catastale storica – LOTTO 1B
- 9) Planimetria catastale – LOTTO 1A
- 10) Planimetria catastale – LOTTO 1B
- 11) Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 1A
- 12) Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 1B
- 13) Rappresentazione grafica superfici
- 14) C.E. R.G.2586 PROT.3373 del 05/10/1987
- 15) C.E. R.G.2778 PROT.3881 del 04/10/1989 (variante)
- 16) CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- 17) CONVENZIONE URBANISTICA
- 18) Interrogazione agenzia delle entrate
- 19) Copia contratto di locazione LOTTI 1A/1B
- 20) Certificazione Notarile
- 21) Elenco formalità ipotecarie e ispezione iscrizioni/trascrizioni/annotazioni contro
- 22) Copia atto notarile di provenienza
- 23) Condominio: verifica di eventuali insoluti, dati da amministratore e regolamento condominiale
- 24) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 25) ESTRATTO ATTO MATRIMONIO ESECUT.
- 26) APE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

