

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 45/2023

Giudice delegato: **Dr. Alessandro PERNIGOTTO**

Anagrafica

Creditore procedente:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.
con sede in San Donato Milanese (MI) – c.a.p. 20097
Via dell'Unione Europea n.6a-6b
C.F. e P.Iva 06374460969
Procuratrice di:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
C.F. e P.Iva 05828330638

Rappresentate dall'Avvocato

Avv. Giuseppe RAVASIO
Domiciliato presso lo Studio in Bergamo – c.a.p. 24122
Via Gian Maria Scotti n. 11
Tel + 39 035243561 – Fax 035236228
EmailPEC: giuseppe.ravasio@bergamo.pecavvocati.it
Email: -
C.F. RVSGPP60R16H351T

Debitore esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Alessio ROSSI
Studio in Via delle Battaglie, 57 – 25122 Brescia
Tel. +39 3358152080
EmailPEC alessio.rossi@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia
al nr. 1690
C.F. RSSLSS68A10B157Y

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	: 13.07.2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 25.07.2023
Data prevista della consegna del rapporto di valutazione pre proroga	: 16.10.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita pre proroga	: 14.11.2023
Proroga 60 gg Data consegna rapporto di valutazione concessa al CTU	: 14.12.2023
Data Udienza per Rinvio d'Ufficio (in data 24.10.2023)	: 06.02.2024
Data limite consegna rapporto di valutazione in seguito a rinvio udienza	: 08.01.2024

Identificazione dei lotti

Si identifica **1 lotto unico**.

LOTTO NR. 1/1

Descrizione sintetica

Trattasi di **Appartamento pentalocale**, di medio-grande dimensione, collocato in una porzione indipendente di fabbricato cielo terra, nel centro storico della Frazione Mondaro di Pezzaze (BS). All'unità abitativa si accede da via Morina, 2, traversa in discesa di via G.Marconi.

L'appartamento è disposto su tre livelli fuori terra, più un livello seminterrato destinato a locali accessori. Esposizione prevalente Nord, Est; affacci accessori a Sud, Est e Ovest.

Nello stato di fatto rilevato dal CTU l'appartamento è composto ingresso a livello strada, zona giorno al piano terra (rialzato), con soggiorno e cucina abitabile, vano scala interno che distribuisce tutti i piani, piano primo con camera da letto, guardaroba e ampio bagno, piano secondo sottotetto, con due camere e piccolo bagno accessorio sul vano scala. Nel piano seminterrato, al quale sia accede sia dal vano scala, che dalla strada, si trovano i locali cantina e una lavanderia.

La porzione di edificio che costituisce l'unità immobiliare è stata ristrutturata completamente, con recupero di sottotetto, negli anni 2004-2005.

Si evidenzia che la Pratica edilizia legittimante l'intervento, DIA prot. 912 del 18.02.2004, non risulta chiusa e le opere riscontrate sono difformi per quanto riguarda distribuzione interna e prospetti, mentre le difformità, riquadranti i parametri edilizio urbanistici rilevanti, sarebbero contenute nel 2% delle misure previste nel titolo edilizio, alle volte in riduzione, e potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttiva ai sensi del, art.34-bis, comma 1 del DPR 380/01.

Necessità comunque di sanatoria per opere in difformità e in assenza di variante edilizia, anche per le modifiche interne e di prospetto.

L'appartamento cielo terra, indipendente, con i relativi accessori, costituisce il LOTTO N.1 (unico) del pignoramento.



Ubicazione: **Comune di Pezzaze (BS) – fraz. Mondaro, via Morina 2 (già via G. Marconi 20 – ora 10)**

Identificativi catastali **LOTTO 1/1 – Appartamento, con accessori interrati**

Appartamento:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT - Comune di PEZZAZE (Codice: G529) piano T-S1

<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Catastale</u>	<u>Rendita</u>
15	49	3		A/3	2	5 vani	152 mq Tot	165,27 €

Si evidenzia che la planimetria catastale e il classamento riferiscono alla situazione pre-ristrutturazione

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Quota di proprietà **OMISSIS**
C.F. OMISSIS - Proprietà per 1/1

Diritto di proprietà **piena proprietà**, sottoposta a ipoteche volontarie a garanzia di mutui fondiari, a favore di istituto bancario.
Iscrizione del 11.06.2004 – Registro 29840/6966 - Repertorio 18795/4223 del 18.05.2004 notaio Santosuosso Fabrizio sede Gardone Val Trompia (BS).
Iscrizione del 06.07.2006 – Registro 36567/8249 - Repertorio 29718/10067 del 16.06.2006 notaio Santosuosso Fabrizio sede Gardone Val Trompia (BS).

Divisibilità dell'immobile **Nessuna.**

Più probabile **valore in libero mercato:** **€ 213.000,00**
(euro duecentotredicimila/00)

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta): **€ 200.000,00**
(euro duecentomila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **Unità immobiliare in ottimo stato di manutenzione con livello di commerciabilità medio-buono.**
Necessita di sanatoria

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia **No**
Conformità catastale **No**
Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati **Si – dal Debitore esecutato**
Spese condominiali arretrate **No**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No, salvo ipoteche**
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **Si**

Limitazioni

Assunzioni limitative **Si**
Condizioni limitative **No**



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulla suddetta unità per la quota di 1/1, rilevate dal Relazione Legale Notarile Ventennale, dott.ssa Giulia Barbagallo, sede Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 08.08.2023, rinnovata in data 07.01.2024, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Brescia, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute all'attuale proprietario per la quota di 1/1 a seguito dei seguenti rilevanti, rimandando alla relazione notarile la disamina completa:

Atti formali pubblici:

- **Atto pubblico di divisione**, dott. Fabrizio Santosuosso, Notaio in Gardone Val Trompia (BS), del 21.04.2004 rep. 18337, regolarmente trascritto a Brescia, in data 11.05.2004 ai n. 23866/14243, riguardante altri beni e l'immobile ala NCEU Foglio 8 Particella 1521 Sub. 3, soppresso che ha generato l'immobile Sez. Urb. **NCT Foglio 15 Particella 49 Sub. 3**, per i diritti pari a 1/2 da OMISSIS, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale OMISSIS.
Come meglio nella Relazione ventennale citata e in ispezioni ipotecarie allegate.

Gravami:

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia** in data 11.06.2004 ai nn. 29840/6966, favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni, con sede in Brescia, C.F. 03480180177, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 18.05.2004 Repertorio 18795/4223 Notaio Santosuosso Fabrizio, sede Gardone Val Trompia (BS), gravante l'originario NCEU Fg. 8 Part. 1521 Sub. 3 per l'intera proprietà;
- 2) **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia** in data 06.07.2006 ai nn. 36567/8249, favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni, con sede in Brescia, C.F. 03480180177, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 16.06.2006 Repertorio 29718/10067 Notaio Santosuosso Fabrizio, sede Gardone Val Trompia (BS), gravante su NCT Fg. 15 Part. 49 Sub. 3, per l'intera proprietà;
- 3) **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia**, in data 14.02.2023 ai nn. 5767/3854, atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia rep. 11648 del 30.12.2022, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., sede a Napoli, C.F. 05828330638, contro OMISSIS, gravante per l'intera proprietà sull'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione: Pezzaze (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 49 Sub. 3.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale.....	13
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa	15
8.	Determinazione del Valore	18
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
10.	Dichiarazione di rispondenza	21
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

08.08.2023: Accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia e successivo accesso telematico (Planimetrie catastali, estratto di mappa, Ispezioni ipotecarie, ecc.).

10.08.2023: Inoltro richiesta di accesso atti al portale telematico del SUE del comune di Pezzaze per esame pratiche edilizie – Richiesta registrata con protocollo n. 4188 del 10.08.2023.

11.08.2023: Primo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata in comune di Pezzaze (BS), congiuntamente al Custode nominato, previa comunicazione inoltrata dal medesimo, per identificazione e rilievo unità immobiliari pignorate. La proprietà non si presentava e veniva lasciata comunicazione nella cassetta della posta.

08.09.2023: Primo accesso all'UT comunale per visione pratiche edilizie relative all'immobile, estrazione e richiesta di copie. Vengono Visionate le pratiche rese disponibili dall'UT.

13.09.2023: Si riceveva la documentazione amministrativa inerente alle pratiche edilizie dall'Ufficio Tecnico Comunale.

14.09.2023: Secondo sopralluogo all'unità immobiliare con il Custode nominato. Durante il sopralluogo, alla presenza della proprietà si riscontrava che lo stato di fatto dell'immobile era consistentemente difforme dalla documentazione amministrativa edilizie e catastale. La proprietà informava dell'esistenza di una pratica edilizia per ristrutturazione dell'immobile con recupero sottotetto, che non risultava nella documentazione messa a disposizione e trasmessa dall'UT comunale. Si eseguiva sopralluogo generale, con prima documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rimandando a un secondo sopralluogo e al reperimento della documentazione mancante, le necessarie verifiche di conformità dello stato dei luoghi.

13.10.2023: Si richiedeva proroga per la presentazione dell'elaborato peritale in assenza della documentazione edilizia mancante non ancora reperita né dall'ufficio Tecnico comunale né dalla proprietà. Concessa proroga di 60 gg.

17.10.2023: Secondo accesso presso l'UT comunale per la visione della documentazione mancante reperita, dopo molteplici colloqui telefonici anche con il tecnico estensore della pratica. Estrazione e richiesta di copie. Si riscontrava che la situazione osservata nel primo sopralluogo appariva evidentemente difforme dalla pratica. Almeno per quanto riguarda la distribuzione interna e i prospetti. La pratica edilizia citata, una DIA, non risultava chiusa con le dichiarazioni di fine lavori, non si riscontrava la richiesta di agibilità e non si riscontrava il collaudo statico delle strutture.

19.10.2023: Terzo sopralluogo presso l'unità immobiliare per la verifica dell'entità effettiva delle difformità riscontrate. Si confermavano le difformità rispetto alla DIA di ristrutturazione; alla prima verifica delle misure, stante il complesso delle differenze riscontrabili, **si decideva di condurre un rilievo di dettaglio dello stato di fatto** per il confronto dimensionale rispetto alle pratiche edilizie riscontrate (il rilievo impegnava l'intera giornata). Veniva eseguita documentazione fotografica integrativa e completa. (n.d.r: dalla stesura dell'elaborato di rilievo è emersa una difformità rispetto alla DIA non chiusa e alla pratica precedente. Le difformità dei parametri edilizi urbanistici rientrerebbero nell'ambito delle tolleranze costruttive del 2%, mentre sono difformi la distribuzione interna e i prospetti).

24.10.2023: Rinvio d'Ufficio Udienza per la determinazione delle modalità della vendita al 06.02.2024.

15.12.2023: Terzo accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale previo appuntamento con il Tecnico Responsabile per il confronto sulle carenze documentali e sulle procedure di sanatoria.



07.01.2024: Ulteriori accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia e successivo accesso telematico (Ispezioni ipotecarie aggiornate).

Quindi così si identifica l'Unità immobiliare staggita:

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

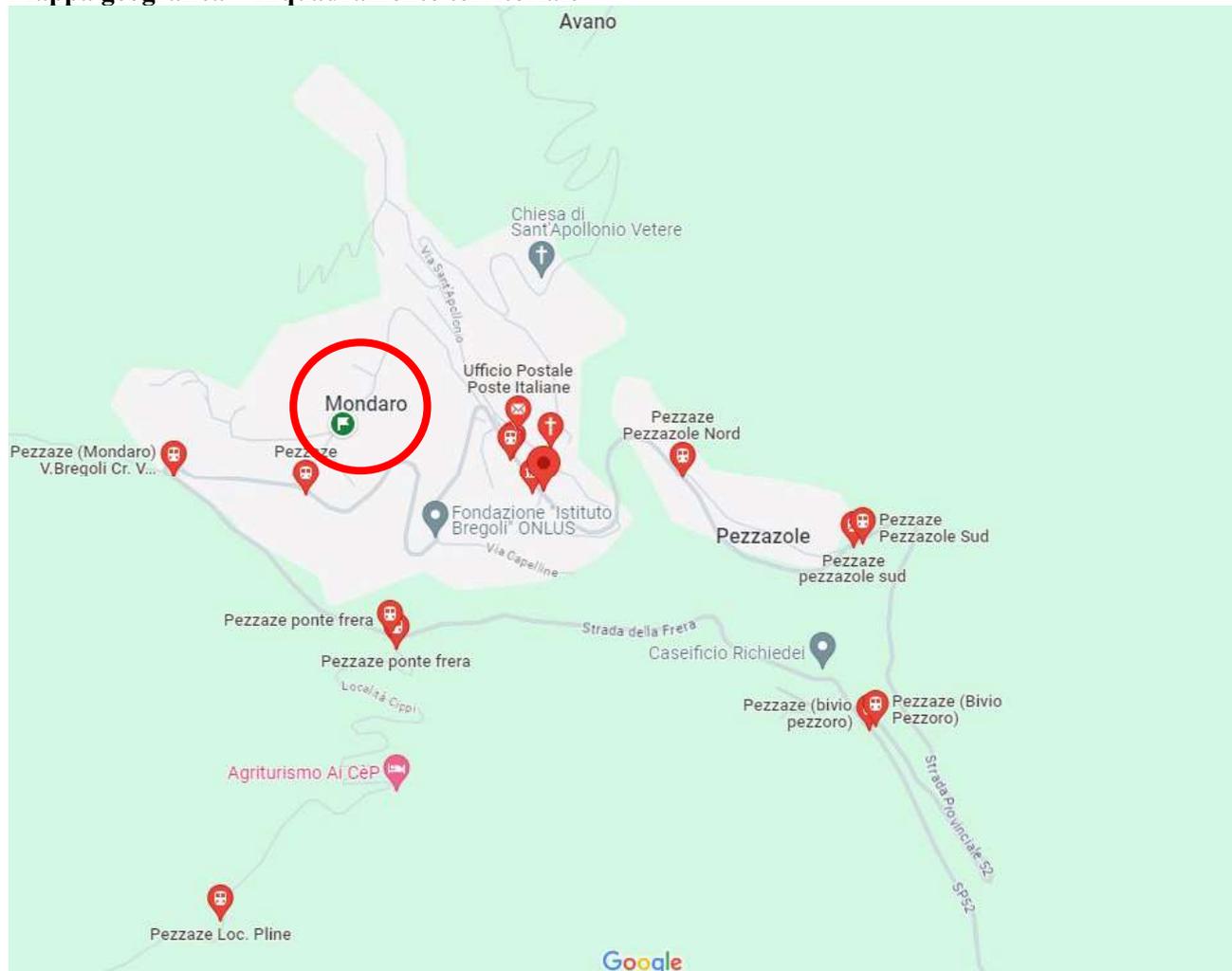
Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Pezzaze
Frazione	Mondaro
Via	Morina
Civico n.	2

Zona

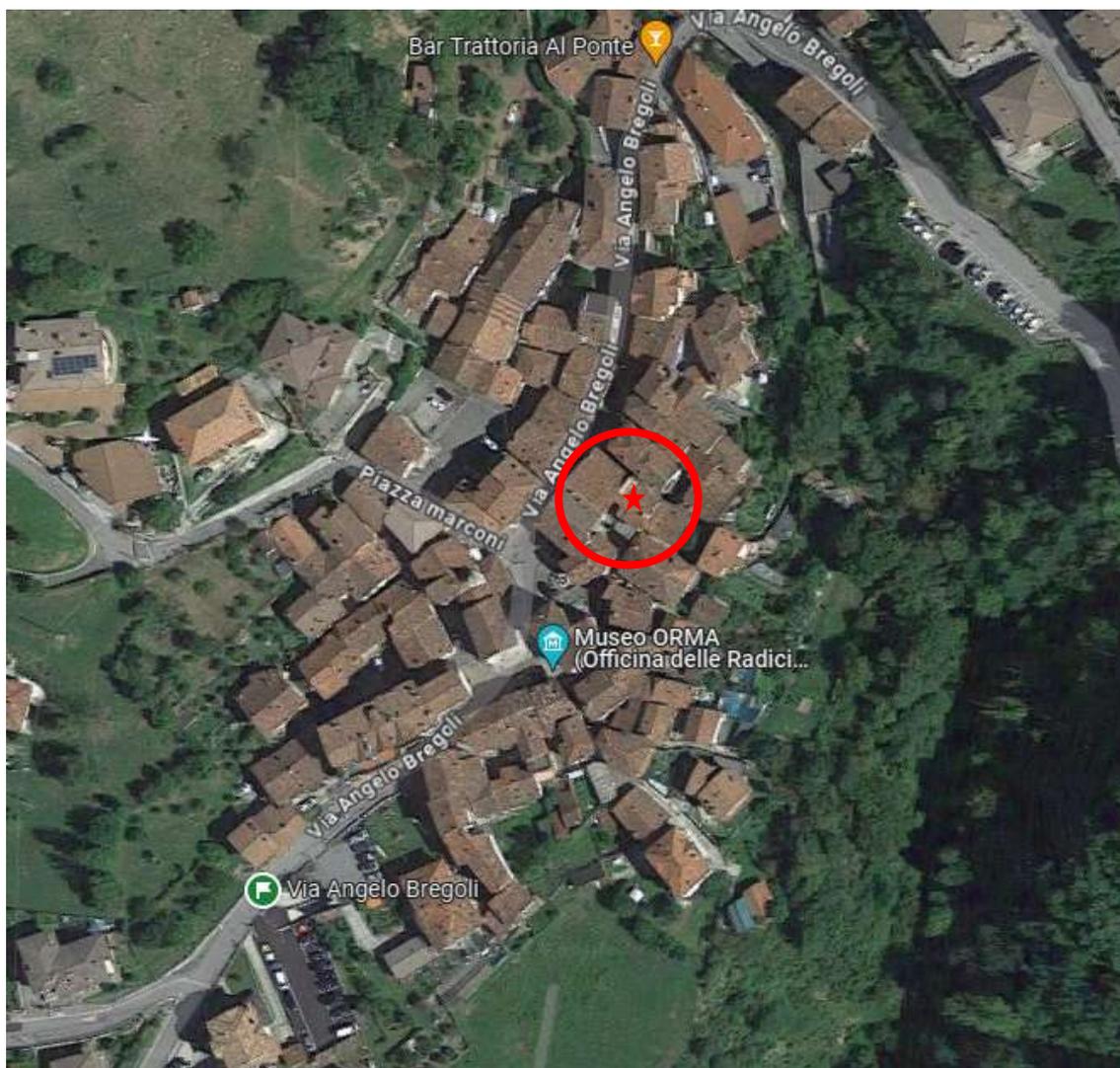
Urbana - Semicentrale

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Frazione di Mondaro a Pezzaze (BS) in Alta Val Trompia
(fonte Google Maps)





Inquadramento locale di Via Morina 2 (fonte Google Maps)

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Capo II - Tessuto Urbano Consolidato

Art. 20 Zona A – Nuclei Antichi, delle N.T.A. del “Piano delle Regole” (PGT vigente – approvato con D.C.C. n.49 del 16.12.2009)

Vincoli o limitazioni: Si – Fiumi e corsi d’acqua (art. 142 comma 1 lettera c D.Lgs 42/2004)

Classe di Sensibilità Paesistica 4 - Elevata

Tipologia immobiliare

Fabbricato ristrutturato

Indipendente

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato Storico cielo terra

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento pentalocale con accessori



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:

Struttura in elevazione:	<i>Fondazioni, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera Fondazioni e muratura portante in mattoni</i>
Solai:	<i>Latero-cemento</i>
Copertura:	<i>Tetto in legno e copertura in coppi</i>
Murature perimetrali:	<i>Murature portanti in laterizio, con pilastri e cordoli in c.a. di collegamento ai piani</i>
Coibentazioni/isolamenti:	<i>Isolamento sotto manto copertura in legno; laterizio porizzato o contropareti</i>
Divisori tra unità:	<i>Murature in laterizio</i>
Infissi esterni:	<i>Serramenti in legno verniciato verde con vetrocamera e Ante in legno verniciate verde</i>
Infissi interni:	<i>Porte in legno verniciate verde</i>
Pavimenti e rivestimenti:	<i>Cantina: battuto di cemento o ceramica; piano terra e primo: Monocottura e Ceramica; piano secondo-sottotetto Parquet</i>
Impianto di riscaldamento:	<i>Presente; termosifoni in ghisa e Caldaia a gas, con termostati di zona ai piani; presente caminetto a legna nella zona giorno;</i>
Impianto sanitario:	<i>Acqua calda tramite Caldaia</i>
Impianto gas:	<i>Metano</i>
Impianto elettrico:	<i>Impianto sotto traccia</i>
Impianto di climatizzazione:	<i>Assente</i>
Altri impianti:	<i>-</i>
Allaccio fognatura:	<i>Allaccio fogna comunale</i>
Fonti rinnovabili:	<i>Assenti</i>
Finiture esterne:	<i>Intonaco al semicivile e legno localmente</i>
Finiture interne:	<i>Intonaco al civile</i>
N. totale piani:	<i>3 fuori terra, più piano accessori seminterrato</i>

Dimensione	medio-grande
Caratteri domanda e offerta	Lato venditore: Privato
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero

Altro: “La rilevazione dei dati del 2023 registra una situazione di generale stabilità per quanto riguarda il numero delle compravendite, l'attuale scenario economico finanziario, caratterizzato da un incremento dei tassi d'interesse e dall'inflazione in crescita, influiscono sull'andamento del mercato e sulle transazioni, i valori degli immobili sono in leggero rialzo sia in città che in molti comuni della provincia.

Si conferma l'interesse per immobili di media metratura, nuovi e con finiture medio-alte, preferibilmente con terrazze; l'incremento dei costi di costruzione incide però notevolmente sul prezzo finale che influenza, quindi, le scelte degli acquirenti verso tipologie con metrature più contenute.

Le zone turistiche incontrano sempre un notevole interesse da parte degli acquirenti stranieri e bresciani, sia per le zone lacustri che per le zone montane [...].

Il mercato della locazione delle abitazioni registra un momento di crisi per i contratti quadriennali e una carenza di immobili in offerta, si segnala, in controtendenza, la crescita delle locazioni brevi, in quanto più remunerative per i locatori e con minori impegni contrattuali per gli stessi; fenomeno che comincia, però, a creare qualche difficoltà [...].”¹

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2023 - Rilevazione (Maggio 2023) Anno XXVIII.*



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**LOTTO 1 di 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA PERTINENZIALE****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di **Appartamento pentalocale**, di medio-grande dimensione, collocato in una porzione indipendente di fabbricato cielo terra, nel centro storico della Frazione Mondaro di Pezzaze (BS).

All'unità abitativa si accede da via Morina, 2, traversa in discesa di via G.Marconi.

L'appartamento è **disposto su tre livelli fuori terra, più un livello seminterrato** destinato a locali accessori. Esposizione prevalente Nord, Est; affacci accessori a Sud, Est e Ovest.

Nello stato di fatto rilevato dal CTU l'appartamento è composto ingresso a livello strada, zona giorno al piano terra (rialzato), con soggiorno e cucina abitabile, vano scala interno che distribuisce tutti i piani, piano primo con camera da letto, guardaroba e ampio bagno, piano secondo sottotetto, con due camere e piccolo bagno accessorio sul vano scala. Nel piano seminterrato, al quale sia accede sia dal vano scala, che dalla strada, si trovano i locali cantina e una lavanderia.

La porzione di edificio che costituisce l'unità immobiliare è stata ristrutturata completamente, con recupero di sottotetto, negli anni 2004-2005.

Identificazione catastale

Comune censuario

Pezzaze (Codice G529)

Tipologia Catasto

Fabbricati

Identificativo Appartamento

Sezione NCT

Foglio 15

Particella 49

Subalterno 3

Confini catastali appartamento

Nord strada

Sud Cortili e altre ditte

Est mappali 58 e 59 altre ditte
Spazio libero dal piano primo

Ovest part 49 altro sub. altra ditta

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Verificato graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi

Date del sopralluogo (gg/mm/aa)

11.08.2023 - 14.09.2023 – 19.10.2023 rilievo

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Appartamento PT-P1-P2	mq 187,60	100%	mq	187,60
Seminterrato cantine	mq 70,06	50%	mq	35,03
Balcone P1	mq 3,31	35%	mq	1,16
Superficie commerciale			mq	223,79



Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Seminterrato/Terra/Primo/ Secondo Sottotetto |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | 3 |
| | P 1 |
| | <input type="checkbox"/> Lavabo doppio |
| | <input type="checkbox"/> Wc |
| | <input type="checkbox"/> Bidet |
| | <input type="checkbox"/> Vasca idromassaggio con cabina doccia |
| | P 2 |
| | <input type="checkbox"/> Lavabo |
| | <input type="checkbox"/> Wc |
| | <input type="checkbox"/> Bidet |
| | P INT - lavanderia |
| | <input type="checkbox"/> Lavabo |
| | <input type="checkbox"/> Wc |
| | <input type="checkbox"/> Bidet |
| | <input type="checkbox"/> Doccia |
| | <input type="checkbox"/> Vetustà (anni) 18 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) 18 |
| | <input type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione: |
| | <input type="checkbox"/> Metano |
| | Elementi radianti: |
| | <input type="checkbox"/> Termosifoni in ghisa |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) 18 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) 18 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Buona |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Buona |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> - |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Buona |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Buona |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Buone |



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato originario ante 01.09.1967 – edificio storico

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza edilizia prot. n. 1248 del 01.06.1965 (apertura di porta su strada via Morina);
- Licenza edilizia n. 14 del 24.02.1973 – Domanda prot. 51 del 08.01.1973 (modifiche di prospetti e balcone su via Morina);
- Concessione Gratuita per opere edilizie n. 9 del 23.07.1983 (Costruzione di servizio igienico interno);
- Autorizzazione Edilizia n. 4/88 del 02.05.1988 prot. 1083 (Sistemazione tetto);
- Denuncia di inizio attività n.08/04 prot. 912 del 18.02.2004 (Ristrutturazione fabbricato esistente con Recupero sottotetto) – pratica con versamento di contributo di costruzione;
- Denuncia di inizio attività n.8/2012 prot. 1140 del 22.03.2012 – Variante a DIA 1042 del 07.03.2011
- Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato prot. 5293 del 22.10.2005;

Note:

- la DIA n. 08/04 non risulta chiusa con le dichiarazioni fine lavori e di regolare esecuzione e conformità, in assenza di Variante;
- non è stato riscontrato il Collaudo Statico delle opere in cemento armato;
- non è stato riscontrato il Certificato di abitabilità.

Data verifica urbanistica 08.09.2023 - 17.10.2023 - 15.12.2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT Vigente –Delibera CC n. 49 del 16.12.2009

Capo II - Tessuto Urbano Consolidato

Art. 20 Zona A – Nuclei Antichi, delle N.T.A. del “Piano delle Regole”

- Convenzione Urbanistica No
 Cessione diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli Urbanistici No
 Vincoli Ambientali Sì - Fiumi e corsi d’acqua (art. 142 comma 1 lettera c, D.Lgs 42/2004) - influente
 Vincoli Paesaggistici No



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Toscolano Maderno (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica dell'unità immobiliare e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Dal confronto con il Responsabile dell'UT comunale è emerso che le irregolarità sarebbero sanabili mediante PdC in sanatoria.

I costi per la pratica in sanatoria (comprensivi di spese tecniche stimabili per pratica edilizia e vulnerabilità sismica) e l'oblazione sono indicativamente quantificabili in: € 23.821,00. 

Note: Si evidenzia che la Pratica edilizia legittimante l'intervento, DIA prot. 912 del 18.02.2004, con versamento completo do contributo di costruzione, non risulta chiusa e le opere riscontrate sono difformi per quanto riguarda distribuzione interna e prospetti, mentre le difformità, riquadranti i parametri edilizio urbanistici rilevanti, sarebbero contenute nel 2% delle misure previste nel titolo edilizio, prevalentemente con riduzione dei parametri urbanistici e potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art.34-bis, comma 1 del DPR 380/01.

Necessita comunque di sanatoria per opere in difformità e in assenza di variante edilizia, anche per le modifiche interne e di prospetto.

(Le spese tecniche sono state stimate sulla base del valore attuale dell'immobile; gli oneri per la definizione dell'oblazione sono calcolati sul volume urbanistico applicando i parametri della ristrutturazione, mentre per il costo di costruzione, essendo il progetto di sanatoria con relativa determinazione del computo delle opere un progetto complesso e non oggetto del presente incarico, si ritiene di poter stimare costo sulla base della Superficie Complessiva come da DM 10.05.77, considerato che per normativa – art. 48 LR 12/05 - in ristrutturazione il C.C. non può essere superiore al 50% del costo a nuovo così determinato).

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato al

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT - Comune di PEZZAZE (Codice: G529) piano T-S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe Cons.	Sup. Catastale	Rendita
15	49	3		A/3	2 5 vani	152 mq Tot	165,27 €

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.



Documentazione visionata Accesso telematico presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Fabbricati
 Planimetria catastale
 Elenco immobili
 Estratto Mappa
 Ispezioni Ipotecarie

Data verifica catastale 08.08.2023 – 07.01.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio - Ufficio Telematico - ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari per le seguenti motivazioni:

Si evidenzia che la planimetria catastale e il classamento riferiscono alla situazione pre-ristrutturazione

I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili in: € 1.115,00.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

- Tipo di atto : Atto pubblico di Divisione
- Notaio : dott. Fabrizio Santosuosso
- Data Atto : 21.04.2004
- Repertorio : 18337
- Raccolta : -
- Estremi Registrazione : -
- Estremi Trascrizione : ai nn. 23866/14243 in data 11.05.2004

Quota di proprietà Intera (1/1)
OMISSIS

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 5.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Le unità immobiliari in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano abitate dal Debitore.



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

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico:

Spese condominiali

Non sono previste spese condominiali, come comunicato dalla proprietà.

Vincoli storico-artistici

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico.

Vincoli Urbanistici e Formalità

La zona in cui è collocato il fabbricato risulta inserita in Fascia di rispetto fluviale – art. 142 c.1 lett.c, D.lgs 42/2004.

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

Gravami:

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia** in data 11.06.2004 ai nn. 29840/6966, favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni, con sede in Brescia, C.F. 03480180177, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 18.05.2004 Repertorio 18795/4223 Notaio Santosuosso Fabrizio, sede Gardone Val Trompia (BS), gravante l'originario NCEU Fg. 8 Part. 1521 Sub. 3 per l'intera proprietà;
- 2) **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia** in data 06.07.2006 ai nn. 36567/8249, favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni, con sede in Brescia, C.F. 03480180177, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 16.06.2006 Repertorio 29718/10067 Notaio Santosuosso Fabrizio, sede Gardone Val Trompia (BS), gravante su NCT Fg. 15 Part. 49 Sub. 3, per l'intera proprietà;
- 3) **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia**, in data 14.02.2023 ai nn. 5767/3854, atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia rep. 11648 del 30.12.2022, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., sede a Napoli, C.F. 05828330638, contro OMISSIS, gravante per l'intera proprietà sull'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione: Pezzaze (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 49 Sub. 3.

7. 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

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) *Non sono presenti alla data della redazione del presente documento case in vendita nella frazione Mondaro, né a Pezzaze, ma solo nella frazione minore di Stravignino.*
- 2) *Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento, pertanto si fa riferimento a parametri di listini riconosciuti e indagini di mercato.*

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: **trattasi di un appartamento con locali accessori di medio grandi dimensioni, in porzione di fabbricato cielo terra, in contesto di nucleo storico, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale.**

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. 2 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
 Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2023 – Rilevazione (Maggio 2023) ANNO XXVIII.**

- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari,** Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2023 – Semestre 1

- Indagini presso operatori di settore.

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2023*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione **Maggio 2023**.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. *ubicazione e caratteristiche*
2. *descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino n. 2023 anno XXVIII – Rilevazione Maggio 2023

Comune: PEZZAZE

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile “nuovo” valore al mq da min € 1.500,00 a max € 1.650,00 (Nuovo – Vetustà 0-5 anni)

Per immobile “Recente” valore al mq da min € 1.060,00 a max € 1.355,00 (Recente – Vetustà 10-20 anni)

Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.



- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PEZZAZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Ottimo"

Valore al mq da min € 990,00 a max € 1.300,00

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"

Valore al mq da min € 730,00 a max € 990,00.

8. Determinazione del Valore

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'immobile e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione, delle condizioni al contorno, dei servizi individuati e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenza posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia- OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile ignorato e dell'incidenza delle parti comuni.



Tenuto conto che l'assenza di immobili disponibili nella frazione Mondaro e in Pezzaze sono segno di radicamento sociale, che potrebbe costituire una buona tenuta del valore immobiliare.

Tenuto, altresì, conto che l'immobile necessita di pratiche di sanatoria urbanistica e di regolarizzazione catastale, come sopra quantificate e che tale cifra dovrà essere dedotta dal valore di stima dell'immobile, si stima:

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO
IN PORZIONE CIELO TERRA DI EDIFICIO STORICO RISTRUTTURATO
PEZZAZE (BS) FRAZ. MONDARO**

- **valore unitario di mercato** quantificato in €/mq **1.060,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (calcolata al paragrafo 3) pari a **mq 223,79**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

mq 223,79 x €/mq 1.060,00 = € 237.217,40 (duecentotrentasettemiladuecentodiciassette/40)

A questo valore bisogna dedurre il valore delle spese per la pratica in sanatoria e l'oblazione e per la variazione catastale, stimate in euro 23.821,00, pertanto:

€ 237.217,40 - 23.821,00 = € 213.396,40 arrotondato **€ 213.000,00 (Duecentotredicimila/00 euro)**

€ 213.000,00
(Duecentotredicimila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, *considerato che è già stato decurtato il prezzo delle sanatorie urbanistiche e catastali, è ragionevole ipotizzare una non eccessiva diminuzione del valore di mercato, quindi pari a circa il 5%.*

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

(€ 213.000,00 x 0.95) € = € 202.350,00 arrotondato **200.000,00 (Duecentomila/00)**

€ 200.000,00
(Duecentomila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata**



9. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO
IN PORZIONE CIELO TERRA DI EDIFICIO STORICO RISTRUTTURATO
PEZZAZE (BS) FRAZ. MONDARO**

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT - Comune di PEZZAZE (Codice: G529) piano T-S1

<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Catastale</u>	<u>Rendita</u>
15	49	3		A/3	2	5 vani	152 mq Tot	165,27 €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **213.000,00** diconsi Euro **Duecentotrediciemila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **200.000,00** diconsi Euro **Duecentomila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALESSIO ROSSI

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1690

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 07 Gennaio 2023



11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Allegato A - Visure storiche catasto fabbricati dell'Agenzia Entrate Brescia - Territorio
- Allegato B - Copia Estratto Mappa
- Allegato C - Copia Planimetrie Catastali
- Allegato D - Elaborato Elenco immobili
- Allegato E - Ispezioni ipotecarie
- Allegato F - Copia Pratiche Edilizie con estratti significativi disegni
- Allegato G - Copia Denuncia strutture
- Allegato H - Documentazione Fotografica
- Allegato I - Elaborati di Rilievo Stato di Fatto con difformità riscontrate dal CTU e confronto con Situazione Approvata in ultima pratica edilizia presentata - DIA
- Allegato L - Determinazione Oblazione Sanatoria

