

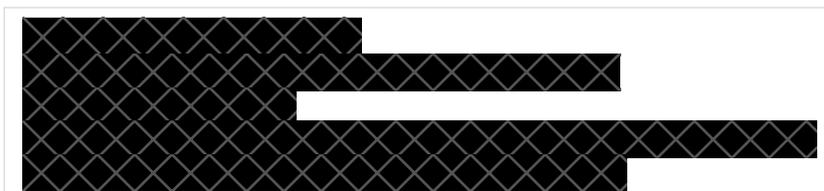
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 291/2023

Giudice delegato: Dr. Stefano Franchioni

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutati:



Rappresentati dall'Avvocato



Esperto incaricato

Geom. Carlo Retrosi

Con studio in Via Aldo Moro nr. 18

25043 Breno (Bs)

C.F. RTR CRL 69S24 B149Z

Tel 0364321889

Iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3884

Mail: carlo@retrosi.net

Pec: carlo.retrosi@geopec.it

Timbro e firma _____



Custode giudiziario:

Dott. Emanuele Bianchetti

Via Sostegno n. 6

25124 Brescia (Bs)

Date:

Nomina dell'esperto: 14/12/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 08/01/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 16/04/2024

Sopralluogo:

Sopralluogo all'immobile pignorato effettuato in data 09/02/2024 alle ore 10.30 su convocazione e con la presenza del custode giudiziario Dott. Emanuele Bianchetti e dell'esecutato [REDACTED]

Identificazione dei lotti:

LOTTO NR. 1

Identificativi catastali: - Foglio 35 Particella 10235

Descrizione sintetica: - Abitazione piano terra e primo

Ubicazione: Località Val di Campo - Comune di Breno (Bs)

Quota di proprietà: - [REDACTED]

Proprietà per 1/2

Più probabile valore di mercato: €. 13.800,00

LOTTO NR. 2

Identificativi catastali: - Foglio 1 Sezione Piancogno Particella 846
- Foglio 1 Sezione Saletti Particella 52

Descrizione sintetica: - Terreni in parte edificabili ed in parte agricoli

Ubicazione: Località Saletti - Comune di Piancogno (Bs)

Quota di proprietà: - [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Più probabile valore di mercato: €. 293.000,00

LOTTO NR. 3

Identificativi catastali: - Foglio 1 Sezione Piancogno Particella 5475
- Foglio 1 Sezione Piancogno Particella 855
- Foglio 1 Sezione Piancogno Particella 5473
- Foglio 1 Sezione Piancogno Particella 6211

Descrizione sintetica: - Terreni agricoli

Ubicazione: Località Saletti - Comune di Piancogno (Bs)

Quota di proprietà: - [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Più probabile valore di mercato: €. 38.000,00

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No vedi pagine 20-24
- Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile parzialmente occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, oneri, pesi, gravami No Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si vedi pagina 25

Indice

Indice	4
PREMESSA – ACCERTAMENTI E INDAGINI	5
1. INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI.....	6
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	8
3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	12
4. VERIFICA DOCUMENTALE.....	15
4.1 Legittimità edilizia - urbanistica	15
4.2 Situazione catastale	18
4.3 Verifica della titolarità	20
4.4 Situazione ipotecaria	23
5. OPERE SANABILI E QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	24
6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE.....	24
7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	25
8. ANALISI ESTIMATIVA.....	25
9. PROSPETTO VALUTATIVO	26
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	29
Allegati	30

1. INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI

Con Atto Giudiziario redatto in data 29/05/2023 Rep. n. 4753, trascritto a Breno in data 16/06/2023 ai nr. 3839 R.G. e 3091 R.P., venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Quota 1/2 in capo a [REDACTED]:
Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35
- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita € 232,41

Quota 1/1 in capo a [REDACTED]:
Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1
- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. € 11,31 R.A. € 6,22
- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. € 0,06 R.A. € 0,03
- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. € 1,51 R.A. € 0,83
- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. € 2,78 R.A. € 1,53
- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 mq. 1.684 R.D. € 8,70 R.A. € 4,78

Quota 1/1 in capo a [REDACTED]:
Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1
- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. € 9,44 R.A. € 5,77

Divisibilità dell'immobile

La presente valutazione è stata redatta prendendo atto che gli immobili in oggetto risultano già essere autonomi uno dall'altro per la loro disposizione fisica, essendo localizzati in comuni diversi, e identificati singolarmente anche dal punto di vista catastale ed edilizio. Per tale motivo si è ritenuta valida e corrispondente alle richieste di mercato, la possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti e precisamente si è proceduto alla formazione di nr. 3 lotti indipendenti tra loro.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO NR. 1:

unico corpo residenziale non scindibile e quindi valutato in un unico lotto

Quota 1/2 in capo a [REDACTED]:
Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35
- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita € 232,41

LOTTO NR. 2:

terreni facenti parte di un piano di lottizzazione che non permettono una divisibilità

Quota 1/1 in capo a [REDACTED]:
Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1
- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. € 11,31 R.A. € 6,22
Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1
- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. € 9,44 R.A. € 5,77

LOTTO NR. 3:

terreni agricoli disposti tra loro nelle immediate vicinanze

Quota 1/1 in capo a :

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. € 0,06 R.A. € 0,03

- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. € 1,51 R.A. € 0,83

- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. € 2,78 R.A. € 1,53

- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 mq. 1.684 R.D. € 8,70 R.A. € 4,78

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

LOTTO NR. 1

Localizzazione

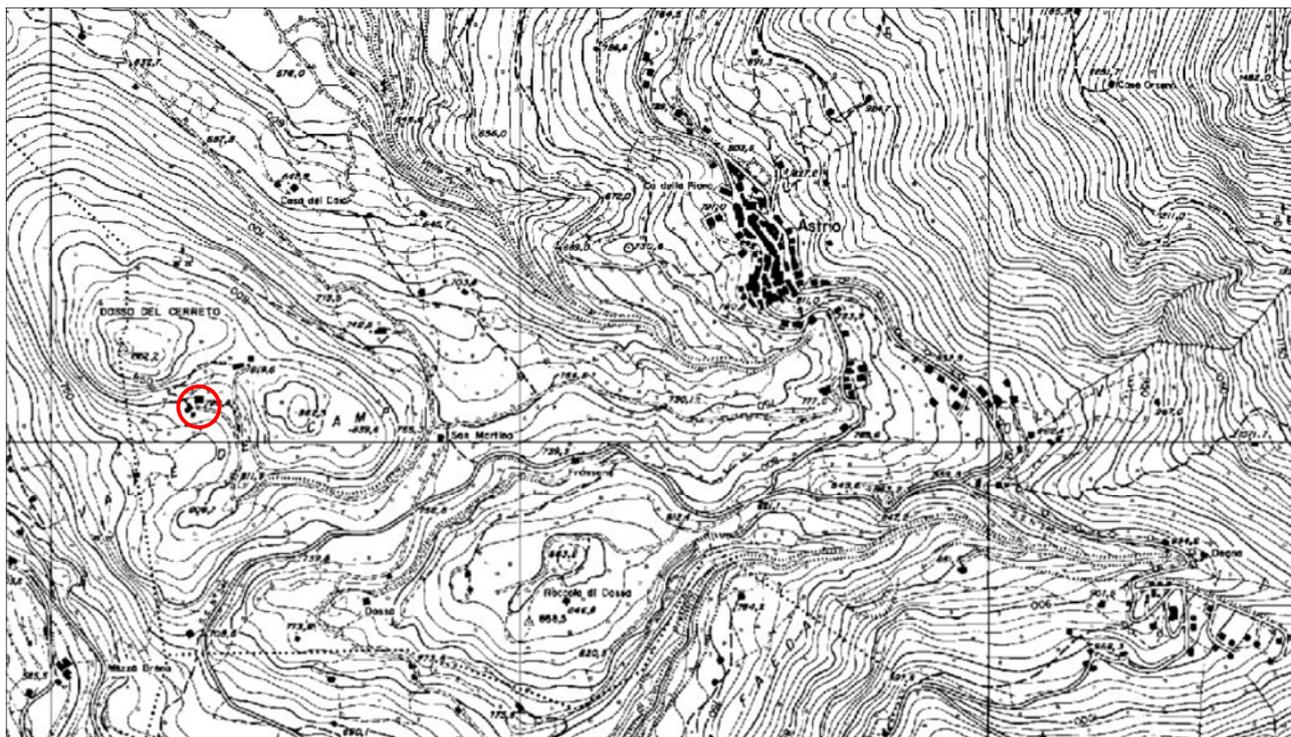
L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel territorio Comunale di Breno, in località Val di Campo, in Provincia di Brescia.

Zona

Il fabbricato è ubicato in zona extra-urbana con insediamenti sparsi, su territorio montano. La zona è raggiungibile attraverso la strada comunale asfaltata, che collega l'abitato di Bienno con la località Degna di Astrio ricadente nel comune di Breno.

Da tale strada si ha accesso ad una mulattiera sterrata montana che conduce alla località "Val di Campo" che per una parte è rappresentata nelle mappe catastali mentre per l'ultimo tratto segue un tracciato su proprietà private.

Mappa geografica



Estratto CTR Regione Lombardia



Estratto ortofoto

Tipologia immobiliare ed edilizia

L'immobile è disposto su due piani fuori terra, libero sui quattro lati, con annesso cortile prativo esclusivo.

Trattasi di vecchio fabbricato rurale, edificato anteriormente al 1967, adibito ad abitazione agricola con ristrutturazione nel 1979.

LOTTO NR. 2

Localizzazione

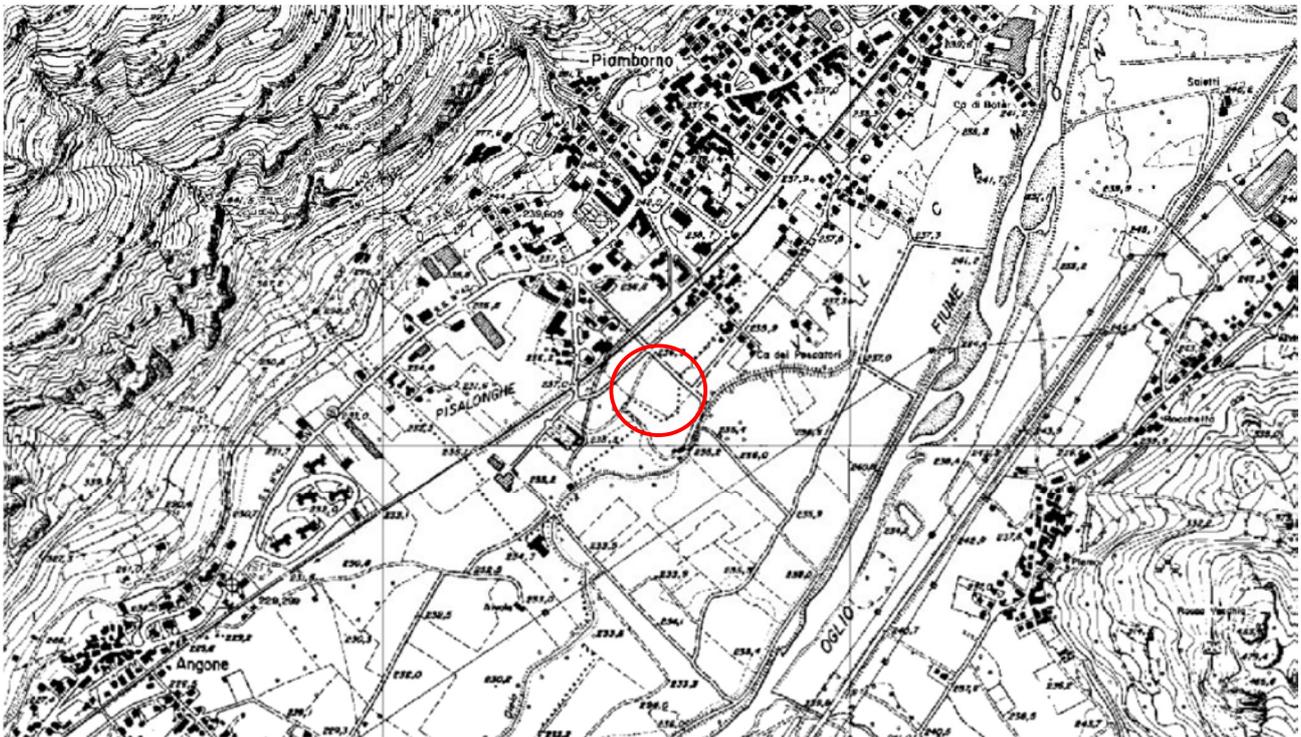
I terreni oggetto di perizia sono localizzati nel territorio Comunale di Piancogno, in Provincia di Brescia.

Zona

I terreni sono ubicati in zona immediatamente limitrofa al centro urbano del comune di Piancogno, nelle vicinanze dei servizi comunali esistenti.

Il mappale 52 è accessibile dalla strada comunale di Via Pescatori mentre il mappale 846 non ha un accesso diretto dalla strada ma impone il passaggio prima sul terreno mappale 52 e poi su lotto di altra proprietà.

Mappa geografica



Estratto CTR Regione Lombardia



Estratto ortofoto

Tipologia immobiliare

I due terreni in oggetto, vicini tra loro, si presentano a prato e presentano giacitura pianeggiante. Gli stessi sono edificabili e, insieme ad altri mappali, fanno parte di un piano attuativo residenziale.

LOTTO NR. 3

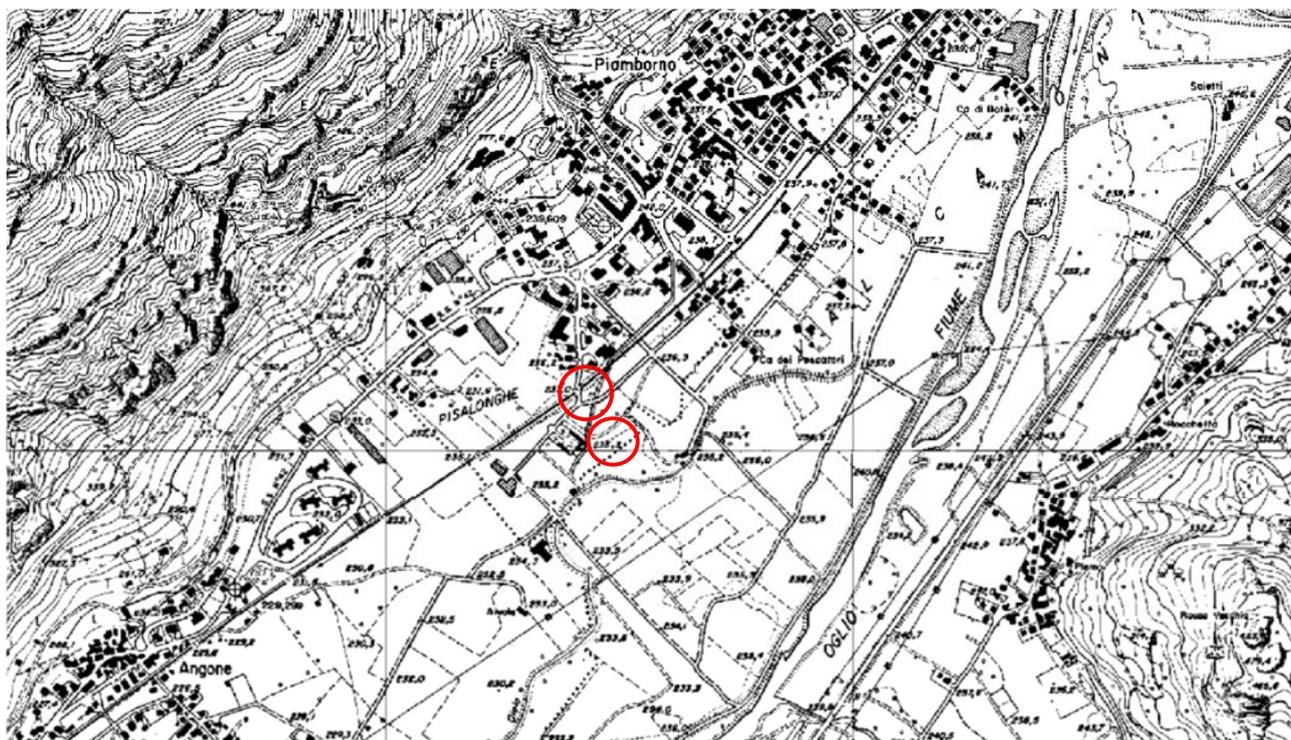
Localizzazione

I terreni oggetto di perizia sono localizzati nel territorio Comunale di Piancogno, in Provincia di Brescia.

Zona

I terreni sono ubicati nelle immediate vicinanze di quelli di cui al lotto nr. 2. I mappali 5475, 855 e 5473 sono accessibili dalla strada comunale di Via Monticolo e gli ultimi due sono adiacenti alla ferrovia Brescia-Iseo-Edolo mentre il mappale 6211 non ha un accesso diretto dalla strada ma impone il passaggio su terreni di altra proprietà.

Mappa geografica



Estratto CTR Regione Lombardia



Estratto ortofoto

Tipologia immobiliare

Trattasi di quattro porzioni di terreni agricoli, disposti tra loro nelle immediate vicinanze, si presentano a prato e presentano giacitura pianeggiante.

3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. in data 09/02/2024 alle ore 10.30, a seguito di comunicazione avvenuta dal custode giudiziario Dott. Emanuele Bianchetti, ha proceduto alla ricognizione dei luoghi. Il sopralluogo agli immobili pignorati è stato effettuato con la presenza del custode giudiziario e del [REDACTED]

LOTTO NR. 1

Il bene risulta ubicato sul territorio Comunale di Breno (Bs) in località Val di Campo, è identificato al catasto fabbricati al foglio 35 con il mappale 10235 e consiste in fabbricato da terra a cielo, disposto su due piani con annesso cortile prativo esclusivo.

Il fabbricato, a destinazione residenziale saltuaria, è ubicato in zona extra-urbana con insediamenti sparsi, su territorio montano.

La zona è raggiungibile attraverso la strada comunale asfaltata, che collega l'abitato di Bienno con la località Degna di Astrio ricadente nel comune di Breno.

Da tale strada si ha accesso ad una mulattiera sterrata montana che conduce alla località "Val di Campo" che per una parte è rappresentata nelle mappe catastali mentre per l'ultimo tratto segue un tracciato su proprietà private

Esternamente il fabbricato è caratterizzato da muratura intonacata e non tinteggiata.

La copertura è a due falde in latero cemento con manto in tegole. Le gronde hanno orditura in legno e lattoneria in lamiera preverniciata colore testa di moro.

La porta d'ingresso è in ferro, i serramenti sono in legno con vetro semplice dotati di ante in ferro.

Esternamente all'abitazione sui lati sud ed est vi è un camminamento in battuto di cemento sorretto da muro di sostegno e delimitato da parapetto in calcestruzzo.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da soggiorno/cucina, un bagno e un ripostiglio ricavato nel sottoscala mentre al piano primo vi sono due camere, un disimpegno ed un ripostiglio.

I due piani sono collegati tra loro mediante scala interna in legno.

I locali presentano una pavimentazione in piastrelle di klinker; il bagno presenta porzioni di rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'immobile non è collegato alla rete idrica comunale (presente fino alle immediate vicinanze dello stesso) e l'approvvigionamento avviene tramite raccolta di acque meteoriche in cisterna interrata adiacente al fabbricato sul lato nord che presenta difetti di tenuta verso l'abitazione stessa. Al piano primo vi è una vasca di accumulo in fibro-cemento a servizio delle utenze interne.

L'energia elettrica viene generata da piccolo pannello fotovoltaico posto in copertura, l'impianto elettrico interno è semplice e risalente all'epoca costruttiva.

L'impianto di riscaldamento non è presente e viene utilizzato un camino a legna e la cucina economica, anch'essa a legna, posti nel locale soggiorno/cucina al piano terra.

Nell'insieme l'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione dovuto anche al mancato utilizzo costante.

LOTTO NR. 2

I terreni risultano ubicati sul territorio Comunale di Piancogno (Bs), sono identificati al catasto terreni al foglio 1 con il mappale 846 (sezione Piancogno) e mappale 52 (sezione Saletti) e consistono in due lotti di terreno vicini tra loro.

Gli stessi sono ubicati in zona immediatamente limitrofa al centro urbano del comune di Piancogno, nelle vicinanze dei servizi comunali esistenti.

Il mappale 52 è accessibile dalla strada comunale di Via Pescatori mentre il mappale 846 non ha un accesso diretto dalla strada ma impone il passaggio prima sul terreno mappale 52 e poi su lotto di altra proprietà.

I terreni si presentano a prato con giacitura pianeggiante; il mappale 846 ha superficie catastale di mq. 2.190, mentre il mappale 52 ha superficie catastale di mq. 2.030. Gli stessi sono edificabili e, insieme ad altri mappali, fanno parte di un piano attuativo residenziale.

LOTTO NR. 3

I terreni risultano ubicati sul territorio Comunale di Piancogno (Bs), sono identificati al catasto terreni al foglio 1 (sezione Piancogno) con i mappali 5475, 855, 5473 e 6211

I terreni sono ubicati nelle immediate vicinanze di quelli di cui al lotto nr. 2.

I mappali 5475, 855 e 5473 sono accessibili dalla strada comunale di Via Monticolo e gli ultimi due sono adiacenti alla ferrovia Brescia-Iseo-Edolo mentre il mappale 6211 non ha un accesso diretto dalla strada ma impone il passaggio su terreni di altra proprietà.

I terreni sono agricoli e si presentano a prato con giacitura pianeggiante; i mappali 5475, 855 e 5473, rispettivamente hanno una superficie catastale di mq. 12, mq. 292 e mq. 538 mentre il mappale 6211 ha superficie catastale di mq. 1.684.

Confini

LOTTO NR. 1

Il mappale 10235 confina con:

- a nord, a sud e a ovest il mappale 13629;
- a est il mappale 3098.

LOTTO NR. 2

Il mappale 846 confina con:

- a nord i mappali 5424, 5467 e 837;
- a est i mappali 4185 e 757;
- a sud il mappale 73;
- a ovest i mappali 73, 534 e 533.

Il mappale 52 confina con:

- a nord il mappale 838;
- a est la strada comunale e il mappale 728;
- a sud il mappale 757;
- a ovest il mappale 4185.

LOTTO NR. 3

Il mappale 5475 confina con:

- a nord la strada comunale;
- a est il mappale 5472;
- a sud e ovest il mappale 5479.

Il mappale 855 confina con:

- a nord la ferrovia Brescia-Iseo-Edolo;
- a est e sud la strada comunale;
- a ovest i mappali 5482 e 5481.

Il mappale 5473 confina con:

- a nord la ferrovia Brescia-Iseo-Edolo;
- a est il mappale 5470;
- a sud e ovest la strada comunale.

Il mappale 6211 confina con:

- a nord i mappali 849 e 5476;
- a est il mappale 847;
- a sud il mappale 68;
- a ovest il mappale 6212.

In ogni caso si fa espresso riferimento alle mappe catastali ed alle risultanze di fatto.

Consistenza e calcolo superfici

LOTTO NR. 1

La verifica della consistenza dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata in occasione del sopralluogo, avvenuto come in precedenza specificato, mediante alcune misure

significative rapportate poi alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.

Ai fini estimativi si è adottato il criterio di misurazione e quantificazione della Superficie Esterna Lorda con specifici coefficienti di ragguaglio a seconda delle destinazioni tenendo conto della situazione autorizzata dal punto di vista edilizio.

Destinazione edilizia e catastale	Superficie	Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<u>Mappale 10235</u>			
Abitazione	m ² 76,70	100%	m ² 76,70
Corte esclusiva	m ² 334,00	5%	m ² 16,70
Totale			m² 93,40

LOTTO NR. 2

Ai fini estimativi è stata definita una consistenza corrispondente alla superficie catastale riportata in visura.

Terreno Mappale 846 Superficie catastale mq. 2.190
Terreno Mappale 52 Superficie catastale mq. 2.030

LOTTO NR. 3

Ai fini estimativi è stata definita una consistenza corrispondente alla superficie catastale riportata in visura.

Terreno Mappale 5475 Superficie catastale mq. 12
Terreno Mappale 855 Superficie catastale mq. 292
Terreno Mappale 5473 Superficie catastale mq. 538
Terreno Mappale 6211 Superficie catastale mq. 1.684

4. VERIFICA DOCUMENTALE

4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione edilizia

LOTTO NR. 1

A seguito di domanda di accesso ai documenti amministrativi formulata al Comune di Breno in data 23/01/2024, il Tecnico Comunale ha prodotto per l'immobile oggetto di perizia, la seguente documentazione edilizia:

- Concessione gratuita per opere edilizie R.C. n. 18/89 Prot. 2651, rilasciata dal Comune di Breno in data 22/05/1979 a seguito di domanda presentata dai [REDACTED] in data 05/04/1979 per sistemazione del casello in località Val di Campo sul mappale 9281/b.
- Concessione edilizia con contributo R.C. n. 50 Prot. 6631, rilasciata dal Comune di Breno in data 08/11/1979 a seguito di domanda presentata dai [REDACTED]

██████████ in data 18/09/1979 per trasformazione interna fabbricato rurale, da adibirsi a abitazione agricola, in località Val di Campo sul mappale 9281/b.

Il Tecnico Comunale attesta che non risulta depositata presso gli uffici nessun'altra pratica inerente l'immobile di cui si tratta, ne tantomeno il certificato di agibilità.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta depositato presso il CENED l'attestato di prestazione energetica.

Dal sopralluogo si sono riscontrate minime differenze dello stato di fatto rispetto ai progetti approvati e precisamente si segnala che:

- la scala interna di collegamento tra il piano terra e primo è rappresentata graficamente con un assetto diverso delle pedate;
- il ripostiglio presente nel sottoscala, accessibile dal locale cucina, seppur individuato l'ingresso non risulta correttamente rappresentato;
- la prima porzione di muratura, circa 70 cm, a sostegno della scala interna non è a tutta altezza ma è costituita solo da muretto basso.

Per evidenziare quanto sopra segnalato, di seguito si riportano le fotografie.



Si precisa che le difformità di cui sopra rientrano nelle tolleranze di cui all'articolo 34 bis, commi 1 e 2 del DPR n. 380 del 06/06/2001, che non costituiscono violazioni edilizie.

LOTTO NR. 2

A seguito di domanda di accesso ai documenti amministrativi formulata al Comune di Piancogno in data 01/02/2024, il Tecnico Comunale ha prodotto, per gli immobili oggetto di perizia relativi al lotto nr. 2, la documentazione edilizia relativamente alla richiesta di attuazione del piano urbanistico in zona abitativa "P.A.R. 1" per il quale erano previste capacità edificatorie, standard da cedere e da monetizzare riportate nell'allegato nr. 25 e consegnate nell'elaborato grafico di richiesta di attuazione del comparto di cui all'allegato nr. 28.

La documentazione prodotta è la seguente:

- Richiesta di attuazione del comparto residenziale denominato "P.A.R. 1" Prot. 2862 del 27/04/2017 R.C. n. 07/2017 presentato da ██████████ e da ██████████

██████████ non interessata alla realizzazione delle opere in progetto);

- Richiesta di integrazioni formulata da parte del comune di Piancogno con Prot. 3006 del 04/05/2017 relativamente al progetto del piano attuativo PAR_1 di cui sopra;
- Trasmissione integrazioni Prot. 3193 del 12/05/2017.

La richiesta presentata non ha più avuto seguito e, sentito il Tecnico Comunale, la stessa è stata archiviata.

Situazione urbanistica

LOTTO NR. 1

Dal punto di vista urbanistico nel Comune di Breno è vigente la Variante nr. 2 al Piano di Governo del Territorio approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 37 del 24/09/2019. Con riferimento a tale strumento urbanistico l'immobile oggetto della presente relazione, ricade negli "Ambiti agricoli di valore paesistico - ambientale" normati dall'art. 4.25 delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T.

Il lotto sul quale ricade il fabbricato in oggetto è sottoposto a vincolo idrogeologico.

LOTTO NR. 2

Dal punto di vista urbanistico nel Comune di Piancogno è vigente il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 22 del 15/04/2011.

Con riferimento a tale strumento urbanistico e come confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piancogno in data 26/01/2024 Prot. 806 a seguito di richiesta da parte del Sottoscritto in data 23/01/2024 con prot. 732, i terreni oggetto della presente relazione rientrano nelle zone di seguito specificate:

- Mappale 846: parte in zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 1) e parte in zona "ER agricole vincolate a rispetto dell'abitato"; dalla scheda urbanistica del P.A.R. 1 allegata al PGT risulta che la porzione rientrante in tale comparto ha una superficie di mq. 845;
- Mappale 52: zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 1).

Tali terreni rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Come sopra definito per le porzioni ricadenti nel piano attuativo residenziale P.A.R. non è ammessa l'edificazione in forma diretta ma subordinata a preventiva approvazione del Piano Attuativo e relativa convenzione.

Tale Piano Attuativo Residenziale P.A.R. 1 è definito da una scheda dettagliata nel Piano di Governo del Territorio che racchiude l'indicazione delle particelle interessate al comparto di trasformazione, le loro superfici, gli indici fondiari, i volumi realizzabili nel comparto, le aree standards da cedere o monetizzare ed il verde pubblico previsto all'interno del comparto.

LOTTO NR. 3

Trattandosi di terreni nel medesimo comune di Piancogno del Lotto nr. 2, si rimanda a quanto specificato relativamente al vigente Piano di Governo del Territorio e al Certificato di Destinazione Urbanistica citato secondo i quali i terreni oggetto della presente relazione rientrano nelle zone di seguito specificate:

- Mappali 5475, 855, 5473 e 6211: in zona "ER agricole vincolate a rispetto dell'abitato".

I suddetti terreni rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

4.2 Situazione catastale

Individuazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano così catastalmente identificate:

LOTTO NR. 1

Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35

- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

LOTTO NR. 2

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. €. 11,31 R.A. €. 6,22

Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. €. 9,44 R.A. €. 5,77

LOTTO NR. 3

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. €. 0,06 R.A. €. 0,03

- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. €. 1,51 R.A. €. 0,83

- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. €. 2,78 R.A. €. 1,53

- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 mq. 1.684 R.D. €. 8,70 R.A. €. 4,78

Intestazione catastale

Da visure catastali per immobile, effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, i mappali sopra individuati, risultano intestati catastalmente come segue:

LOTTO NR. 1

- 

Proprietà per 1/2

- 

Proprietà per 1/2

LOTTO NR. 2 E LOTTO NR. 3

- 

Proprietà per 1/1

Detta intestazione corrisponde con l'effettiva proprietà.

Provenienza catastale

LOTTO NR. 1

Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia è edificato sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Breno con il mappale 10235, classificata come Ente Urbano di mq. 350.

La suddetta identificazione deriva dall'originario mappale 9281 di mq. 840 proveniente dall'impianto meccanografico del 02/01/1989 e classificato come prato di classe 5.

Con Frazionamento n. 3818 in atti dal 31/08/1990, il mappale 9281 è stato frazionato generando la particella 10235 di mq. 350 e classificata come prato di classe 5.

Con Tipo Mappale del 04/12/1992 Pratica n. 122124 in atti dal 25/09/2003 (n. 9920.1/1992) il suddetto mappale 10235 varia la classificazione in ente urbano.

Catasto Fabbricati

A seguito di tale Tipo Mappale, l'immobile oggetto di perizia è stato costituito in data 31/12/1992 con pratica n. 20484.1/1992, in atti dal 16/05/1998 e così identificato:

Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35

- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

In data 09/11/2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie dell'immobile: totale 90 mq.

- totale escluso aree scoperte 77 mq.

LOTTO NR. 2

Catasto Terreni

Gli attuali mappali 846 e 52, censiti catastalmente come da paragrafo precedente, derivano dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

LOTTO NR. 3

Catasto Terreni

Gli attuali mappali 5475 e 5473 derivano dall'originaria particella 843 proveniente dall'impianto meccanografico del 02/01/1989 e classificata come segue:

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 843 Seminativo arborato Classe 1 mq. 670

Tale particella con Frazionamento del 12/12/1997 Pratica n. 160334 in atti dal 29/04/2002 (n. 4705.8/1997) è stata frazionata generando i mappali 5473, 5474 e 5475.

I mappali 5473 e 5475 sono censiti catastalmente come da paragrafo precedente mentre il mappale 5474 è stato soppresso e unito alle strade con variazione del 25/03/2014, pratica n. BS0060039, in atti dal 25/03/2014 - variazione geometrica - IST.44440/104 (n.44440.1/2014).

L'attuale mappale 855, censito catastalmente come da paragrafo precedente, deriva dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

L'attuale mappale 6211 deriva dall'originaria particella 850 proveniente dall'impianto meccanografico del 02/01/1989 e classificata come segue:

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 850 Seminativo arborato Classe 1 mq. 5.250

Tale particella con Frazionamento del 06/02/2007 Pratica n. BS0012667 in atti dal 06/02/2007 (n. 12667.1/2007) è stata frazionata generando il mappale 6211, censito catastalmente come da paragrafo precedente e il mappale 6212, non oggetto di perizia.

Rispondenza catastale

Con riferimento agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, è stata effettuata una verifica documentale catastale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali.

A seguire si sono dunque potuti visionare i seguenti documenti:

- estratto mappe catastali;
- visure catastali storiche;
- planimetria catastale (relativamente al solo lotto nr. 1).

LOTTO NR. 1

Con riferimento alla planimetria catastale si evidenziano le seguenti difformità:

- la scala interna di collegamento tra il piano terra e primo presenta un assetto diverso delle pedate;
- non è rappresentata la prima porzione di muratura, circa 70 cm, a sostegno della scala interna costituita solo da muretto basso;
- non è rappresentata la suddivisione tra il disimpegno e il ripostiglio al piano primo.

LOTTO NR. 2 E LOTTO NR. 3

Nulla da segnalare.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Gli immobili oggetto di perizia in forza dei titoli di provenienza sotto riportati risultano così intestati:

LOTTO NR. 1

- 

Proprietà per 1/2

- 

Proprietà per 1/2

LOTTO NR. 2 E LOTTO NR. 3

- 

Proprietà per 1/1

Titolo di provenienza

LOTTO NR. 1

- Denuncia di successione in morte [redacted] apertasi in data [redacted] 2006, presentata all'Ufficio del Registro di Breno (Bs) in data [redacted] /2013 al nr. [redacted] Vol. [redacted] e trascritta a Breno in data [redacted] 2013 ai nr. [redacted] R.P. e [redacted] R.G. mediante la quale [redacted]

[redacted] divengono proprietari per la quota di proprietà pari a 4/12 ciascuno, dell'immobile identificato come segue:

Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35

- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

- Denuncia di successione in morte del [redacted] apertasi in data [redacted] /1982, presentata all'Ufficio del Registro di Breno al n [redacted] Vol. [redacted] e trascritta a Breno in data [redacted] 1983 ai nr. [redacted] R.P. e [redacted] R.G. mediante la quale [redacted]

[redacted] divengono proprietari per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, dell'immobile identificato come segue:

Comune di Breno - Catasto terreni

- Mappale 10235 are 3.50 con piccolo casello uso agricolo

Per le precedenti due denunce di successione non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

- Atto di compravendita Notaio Marco De Michelis con sede a Breno (Bs), stipulato in data 30/03/1979 Rep. n. 24668, registrato a Breno (Bs) il 06/04/1979 al n. 1284 Vol. 10 e trascritto a Breno (Bs) il 11/04/1979 ai nr. 1221 R.P. e 1386 R.G., mediante il quale [redacted]

[redacted] vendette [redacted] in parti uguali ed in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'immobile identificato come segue:

Comune di Breno - Catasto terreni

- Mappale 10235 Prato are 3.50

LOTTO NR. 2 E LOTTO NR. 3

- Atto di compravendita Notaio Alessandro Seriola con sede a Breno (Bs), stipulato in data 13/05/2004 Rep. n. 766, Racc. n. 44, registrato a Breno (Bs) il 20/05/2004 al n. 1066 Serie 1T, trascritto a Breno (Bs) il 25/05/2004 ai nr. 2697 R.P. e 3431 R.G. e rettificato con trascrizione del 03/06/2004 ai nr. 2910 R.P. e 3693 R.G., mediante il quale [redacted]

[redacted] vende [redacted] il diritto di proprietà degli immobili identificati come segue:

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. €. 1,51 R.A. €. 0,83

- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. €. 2,78 R.A. €. 1,53

- Mappale 5474* Seminativo arborato Classe 1 mq. 120 R.D. €. 0,62 R.A. €. 0,34

- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. €. 0,06 R.A. €. 0,03

- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. €. 11,31 R.A. €. 6,22
- Porzione pari a mq. 1684 del Mappale 850** Seminativo arborato Classe 1 ha 00.52.50

* si precisa che la particella 5474 ora è soppressa ed unificata alla strada

** si precisa che la porzione della particella 850 ora corrisponde al mappale 6211 di mq. 1684

Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. €. 9,44 R.A. €. 5,77

- Atto di compravendita Notaio Francesco Trapani con sede a Ospitaletto (Bs), stipulato in data 16/03/2000 Rep. n. 21986-21988, Racc. n. 1837, registrato a Brescia (Bs) il 05/04/2000 al n. 2146 Serie 2V e trascritto a Breno (Bs) il 15/04/2000 ai nr. 1469, 1470 e 1471 R.P. e 1949, 1950 e 1951 R.G., mediante il quale:

vende

il diritto di proprietà del terreno identificato come

segue:

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 ha 00.02.92

vende

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 843* Seminativo arborato Classe 1 ha 00.06.70

* si precisa che la particella 843 è stata frazionata generando i mappali 5473, 5474 e 5475; la particella 5474 ora è soppressa ed unificata alla strada.

vende

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 ha 00.21.90
- Porzione pari a mq. 1684 del Mappale 850** Seminativo arborato Classe 1 ha 00.52.50

** si precisa che la porzione della particella 850 ora corrisponde al mappale 6211 di mq. 1684

Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 52 Seminativo Classe 1 ha 00.20.30

- Atto di identificazione catastale Notaio Luigi Raffaele d'Agostino con sede a Breno (Bs), stipulato in data 27/02/2024 Rep. n. 31527, Racc. n. 16396, trascritto a Breno (Bs) il 08/03/2024 ai nr. 1199 R.P. e 1492 R.G., mediante il quale si procede alla identificazione catastale del terreno oggetto di pignoramento identificato come segue:

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 ha 00.16.84

-

4.4 Situazione ipotecaria

A far tempo dalla provenienza alla data della presente relazione risultano iscritte le seguenti formalità giudizievoli a carico [redacted] eseguita [redacted] e dell'esecutato [redacted].

- ISCRIZIONE del 16/11/2015 Registro Particolare 734 Registro Generale 6376:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia con atto giudiziario il 27/07/2015 Repertorio n. 6274 per €. 486.959,39, di cui €. 455.132,41 capitale, €. 6.826,98 interessi e €. 25.000,00 spese, a favore di [redacted] contro:

[redacted], per la piena proprietà dei seguenti immobili (oltre ad altri non oggetto della presente perizia):

- Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1
- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. €. 11,31 R.A. €. 6,22
- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. €. 0,06 R.A. €. 0,03
- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. €. 1,51 R.A. €. 0,83
- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. €. 2,78 R.A. €. 1,53
- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 mq. 1.684 R.D. €. 8,70 R.A. €. 4,78
- Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1
- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. €. 9,44 R.A. €. 5,77

[redacted] per la quota di proprietà di 1/2 dei seguenti immobili (oltre ad altri non oggetto della presente perizia):

- Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35
- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

- ISCRIZIONE del 23/03/2016 Registro Particolare 184 Registro Generale 1347:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia con atto giudiziario il 11/12/2015 Repertorio n. 10040 per €. 573.279,41, di cui €. 540.039,17 capitale, €. 3.240,24 interessi e €. 30.000,00 spese, a favore di [redacted] contro

[redacted] per la quota di proprietà di 1/2 del seguente immobile (oltre ad altri non oggetto della presente perizia):

- Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35
- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

- ISCRIZIONE del 10/11/2020 Registro Particolare 757 Registro Generale 6078:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia con atto giudiziario il 28/10/2020 Repertorio n. 11465 per €. 296.379,34, di cui €. 280.965,33 capitale e €. 15.414,01spese, a favore di [redacted]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 dei seguenti immobili (oltre ad altri immobili, in proprietà ad altri soggetti, non oggetto della presente perizia):

Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35

- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 29/05/2023 Rep. n. 4753 trascritto a Breno il 16/06/2023 ai nr. 3091 Registro Particolare e 3839 Registro Generale, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 dei seguenti immobili:

Comune di Breno - Catasto fabbricati - Foglio 35

- Mappale 10235 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita €. 232,41

[REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. €. 11,31 R.A. €. 6,22

- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. €. 0,06 R.A. €. 0,03

- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. €. 1,51 R.A. €. 0,83

- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. €. 2,78 R.A. €. 1,53

- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 mq. 1.684 R.D. €. 8,70 R.A. €. 4,78

Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. €. 9,44 R.A. €. 5,77

Si segnala che in tale provvedimento [REDACTED]

[REDACTED] medesima situazione si riscontra nell'intestazione della società.

5. OPERE SANABILI E QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

LOTTO NR. 1

Con riferimento alle **difformità edilizie** di cui ai paragrafi precedenti, si evidenzia che quanto riscontrato **non costituisce violazione edilizia** e pertanto non si necessita di pratica a sanatoria.

Con riferimento invece alle **difformità catastali** riscontrate al fine di **regolarizzare la situazione catastale** si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria mediante pratica da presentare all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Brescia per un costo totale pari a **€. 500,00** comprensivo di spese.

6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

LOTTO NR. 1

La quota di 1/2 in capo all'esecutato deriva dalle denunce di successione richiamate nei precedenti capitoli con le quali la restante quota di 1/2 veniva assegnata in comproprietà al [REDACTED]

Al momento del sopralluogo non si riscontrano situazioni che evidenzino possesso diverso rispetto all'intestazione succitata.

L'immobile non risulta occupato in modo continuativo.

LOTTO NR. 2 E NR. 3

In allegato si riporta la visura camerale storica della società proprietaria dei beni.

TUTTI I LOTTI

Dalla richiesta presentata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate in data 24/01/2024 con Prot. n. 17717 si è appurato che a carico [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione (vedasi documento Agenzia Entrate numero 39218 del 19/02/2024).

7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTO NR. 1

Il lotto sul quale ricade l'immobile oggetto di perizia è sottoposto a vincolo idrogeologico. Il fabbricato di cui si tratta non fa parte di un complesso condominiale.

LOTTO NR. 2

Come definito nei paragrafi precedenti, i terreni di cui si tratta fanno parte del Piano Attuativo Residenziale P.A.R. 1 per il quale non è ammessa l'edificazione in forma diretta ma subordinata a preventiva approvazione del Piano Attuativo e relativa convenzione. I terreni oggetto di perizia rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

LOTTO NR. 3

I terreni oggetto di perizia rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

8. ANALISI ESTIMATIVA

Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, è stato definito un prezzo unitario al metro quadrato.

LOTTO NR. 1

E' stato definito un prezzo unitario di **€. 300,00** per i **locali destinati a civile abitazione**. Per la corte esclusiva a tale unità è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,05.

La definizione del prezzo unitario al metro quadrato tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Le superfici sono calcolate su planimetrie grafiche e visure catastali verificate a campione e quindi arrotondate al metro quadrato.

La valutazione finale complessiva dell'immobile calcolata come sopra esposto è da considerarsi a corpo e non a misura.

A tale valutazione dovranno essere detratte le spese tecniche relative alla pratica catastale di variazione.

LOTTO NR. 2

E' stato definito un prezzo unitario di **€. 95,00** per la **porzione edificabile**.

La definizione di tale prezzo tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti ed in particolare delle spese necessarie alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione e delle cessioni di aree per la realizzazione del piano attuativo.

Per la **porzione agricola** è stato definito un prezzo unitario di **€. 15,00** tenuto conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Le superfici sono state ricavate dalle visure catastali e dalle schede P.A.R. 1; la valutazione finale complessiva dei terreni calcolata come sopra esposto è da considerarsi a corpo e non a misura.

LOTTO NR. 3

E' stato definito un prezzo unitario di **€. 15,00** per i **terreni agricoli**.

La definizione di tale prezzo tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

La superficie è ricavata dalle visure catastali e la valutazione finale complessiva dell'immobile calcolata come sopra esposto è da considerarsi a corpo e non a misura

9. PROSPETTO VALUTATIVO

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

LOTTO NR. 1

COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI	
Foglio 35 - Mappale 10235	
Abitazione piano terra e primo: mq. 76,70 x €. 300,00 x 1,00 =	€. 23.010,00
Corte esclusiva piano terra: mq. 334,00 x €. 300,00 x 0,05 =	€. 5.010,00
VALORE TOTALE LOTTO 1	€. 28.020,00
DETRAZIONE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- €. 500,00
Valore totale	€. 27.520,00
Valore quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato arrotondato a (diconsi Euro tredicimilaottocento/00)	€. 13.760,00 €. 13.800,00

LOTTO NR. 2

COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO TERRENI Sezione Piancogno - Foglio 1 - Mappale 846	
Porzione di terreno ricadente in zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 1): mq. 845 x € 95,00 =	€ 80.275,00
Porzione di terreno ricadente in zona ER agricola: mq. 1.345 x € 15,00 =	€ 20.175,00

COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO TERRENI Sezione Saletti - Foglio 1 - Mappale 52	
Porzione di terreno ricadente in zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 1): mq. 2.030 x € 95,00 =	€ 192.850,00

VALORE TOTALE LOTTO 2 arrotondato a (dicomi Euro duecentonovantatremila/00)	€ 293.300,00 € 293.000,00
---	-------------------------------------

LOTTO NR. 3

COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO TERRENI Sezione Piancogno - Foglio 1 - Mappale 5475	
Terreno ricadente in zona ER agricola: mq. 12 x € 15,00 =	€ 180,00

COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO TERRENI Sezione Piancogno - Foglio 1 - Mappale 855	
Terreno ricadente in zona ER agricola: mq. 292 x € 15,00 =	€ 4.380,00

COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO TERRENI Sezione Piancogno - Foglio 1 - Mappale 5473	
Terreno ricadente in zona ER agricola: mq. 538 x € 15,00 =	€ 8.070,00

COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO TERRENI Sezione Piancogno - Foglio 1 - Mappale 6211	
Terreno ricadente in zona ER agricola: mq. 1.684 x € 15,00 =	€ 25.260,00

VALORE TOTALE LOTTO 3 arrotondato a (dicomi Euro trentottomila/00)	€ 37.890,00 € 38.000,00
--	-----------------------------------

RIEPILOGO VALORI:

VALORE TOTALE LOTTO 1	€. 13.800,00
VALORE TOTALE LOTTO 2	€. 293.000,00
VALORE TOTALE LOTTO 3	€. 38.000,00
VALORE TOTALE DEI LOTTI	€. 344.800,00

Breno, 11 marzo 2024.

Il Perito:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Carlo Retrosi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3884, 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.



Timbro e firma _____

Breno, 11 marzo 2024.

[REDACTED]

[REDACTED]

14.

[REDACTED]