

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 541/2023

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	CATEG.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Via Anna Frank 26 – Nuvolera (BS)	foglio NCT/10 - mappale 274 sub. 1	A/2	€ 178.000,00	€ 142.400,00
		foglio NCT/10 - mappale 274 sub. 17	C/6		



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 541/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI - Rapporto di valutazione -

Giudice delegato: **Dott. Pernigotto Alessandro**

Anagrafica

Creditore procedente:

ISEO SPV SRL

Via Vittorio Alfieri 1 – Conegliano (TV)
C.F.: 05045600268

Mandataria da

DoValue S.p.A.

con sede in Viale dell'Agricoltura, n. 7 (VR)
tramite l'Avv. Marco Tucci con studio in Bergamo
PEC mail: avvmarcotucci@bergamo.pecavvocati.it

Esecutato:

██
██
██
██
██

Rappresentato dall'Avvocato

IN CONTUMACIA

Esperto incaricato

GEOMETRA GIANFRANCO SQUASSINA

Via Armando Diaz, 7 - 25121 Brescia
CF: SQSGFR62D03B157A - P.IVA: 01408270179
Tel: 030-49094 Fax : 030-6343260
Mail: geom.squassina@studiosquassina.it
Pec: gianfranco.squassina@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Brescia al nr. 3449

Timbro e firma






Date

Nomina dell'esperto in data:	27 marzo 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data:	04 aprile 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione:	23 luglio 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita in data:	01 ottobre 2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di un appartamento quadrilocale all'interno di un condominio sito in Nuvolera (BS), Via Anna Frank 26 all'interno di uno stabile non costituito in condominio.

L'unità immobiliare è cielo-terra ed è posta in testa al lato nord/est nella palazzina avente forma a "L". Si compone in tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato ed è identificata catastalmente con il subalterno 1 (abitazione) e subalterno 17 (autorimessa) del mappale 274, del foglio NCT/10. All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica via attraverso un cancellino pedonale o attraverso il cancello condominiale dall'autorimessa.

L'abitazione è composta al piano terra da soggiorno, cucina unita al soggiorno, bagno e scala di collegamento ai piani, piano primo composto da 3 camere da letto e un bagno mentre il piano interrato è composto da una cantina adibita a taverna, una lavanderia con caldaia e autorimessa singola.

Ubicazione:	Via Anna Frank 26 – Nuvolera (BS)
Identificativi catastali:	Comune censuario di Nuvolera (BS), - foglio NCT/10 - mappale 274 sub. 1 di cat. A/2; - foglio NCT/10 - mappale 274 sub. 17 di cat. C/6;
Quota di proprietà:	1/1 nuda proprietà superficaria Campolattano Giuseppina 1/1 proprietà dell'area Comune di Nuvolera (BS) 1/1 Usufrutto Moreschini Ugo Si precisa che il sig. Moreschini Ugo è deceduto a Brescia il 15/01/2018 ma non è mai stato cancellato il diritto di usufrutto
Diritto di proprietà:	pieno diritto reale di godimento superficario dell'abitazione
Divisibilità dell'immobile:	immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 178.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 142.400,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è di buona commerciabilità poiché ha un'ubicazione in una zona semicentrale residenziale del Comune di Nuvolera (BS), ben servito e di ottime dimensioni per il mercato commerciale. L'unico punto a sfavore è dato dal contesto in cui l'edificio è stato realizzato ovvero con un piano edilizia



economica popolare in cui il terreno risulta di proprietà del Comune di Nuvolera (BS). L'abitazione si trova pulita ed in un buono stato conservativo e non necessita di manutenzione urgenti.

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

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c..

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina __15__
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina __18__
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina __19__

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina __20__
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __21__
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina __21__
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina __04__

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza catastale.....	17
3.3	Verifica della titolarità	19
4	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
5	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	21
6	Fasi – accertamenti e date delle indagini	22
7	Analisi Estimativa	23
7.1	– calcolo valore locativo del bene	23
7.2	– Calcolo valore commerciale.....	23
8	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9	Dichiarazione di rispondenza	26



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

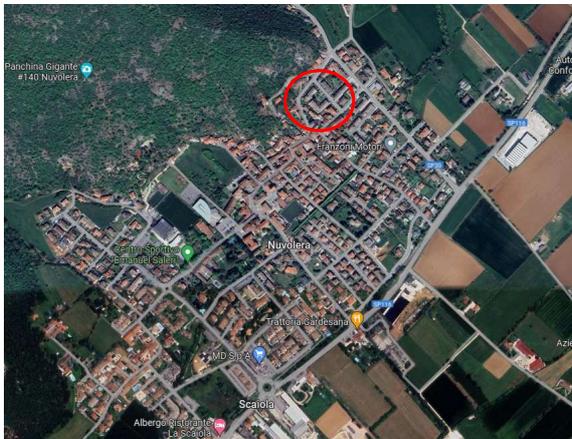
Localizzazione

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Provincia BRESCIA | <input type="checkbox"/> Comune NUVOLERA | |
| <input type="checkbox"/> Frazione -- | <input type="checkbox"/> Località -- | <input type="checkbox"/> Quartiere -- |
| <input type="checkbox"/> Via/ <u>Piazza</u> VIA ANNA FRANK | <input type="checkbox"/> Civico n. 26 | <input type="checkbox"/> Scala/interno -- |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica: *GOOGLEMAPS.IT*



Destinazione urbanistica dell'immobile

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |
| <input type="checkbox"/> Direzionale |
| <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva |
| <input type="checkbox"/> Industriale |
| <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziaria |
| <input type="checkbox"/> Sportiva |
| <input type="checkbox"/> Agricola |

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | <input type="checkbox"/> Terreno |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato: |

Indicare lo stato di conservazione:



- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

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

Caratteristiche generali dell'immobile

La struttura è apparentemente realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponature interne ed esterne in laterizio e copertura a falde con struttura portante in legno. Le pareti sono risultate essere tinteggiate ed intonacate al civile.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | muratura con intelaiatura in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai: | in latero cemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura: | in coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali: | in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti: | non rilevate |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità: | non rilevabile |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni: | in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni: | in legno tamburato |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | piastrelle in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento: | a gas metano con termosifoni ubicati nelle stanze
Impianto di climatizzazione inverter (non funzionante) |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico: | si |



- Impianto climatizzazione: si (non funzionante)
 Altri impianti: -----
 Allaccio fognatura: presumibilmente si - Non reperita documentazione in merito
 Fonti rinnovabili: -----
 Finiture esterne: Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate
 Numero totale dei piani fuori terra: 2 (Terra – primo)
 Altro: -----
- Dimensione**
- Piccola
 Media
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Lato venditore Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 Up
 Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 Espansione
 Contrazione
 Recessione
- Altro** ---



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare di forma rettangolare, è collocata nel lato nord/est della palazzina a condominio orizzontale e si sviluppa su 3 livelli: due fuori terra e uno entro terra. La palazzina è realizzata con un Piano in Edilizia Economico Popolare ed il proprietario esecutato ha il diritto di superficie in quanto il terreno risulta essere in proprietà al Comune di Nuvolera (BS).

Ha un'autorimessa esclusiva al piano interrato e una cantina sempre al piano interrato, entrambe collegate da una scala interna alla zona giorno dell'abitazione.

All'unità si può accedere dalla pubblica Via Anna Frank attraverso l'accesso pedonale esclusivo, posto al civico 26, dove, tramite la corte esclusiva si raggiunge l'appartamento.

L'appartamento risulta essere così composto: cortile esclusivo posto in lato nord, accesso al piano terra nel vano soggiorno con vano cucina, aperto su un lato, direttamente accessibile dal soggiorno e con balcone e locale bagno non dotato di antibagno in quanto demolito. Dal soggiorno si può accedere al piano superiore tramite una scala interna d'uso esclusivo. Al piano primo è presente un disimpegno da cui si può accedere a tre camere da letto e ad un bagno. Due camere da letto sono dotate di balcone esclusivo. Dal soggiorno si può accedere, tramite la medesima scala descritta, al piano interrato composto da cantina adibita a taverna, vano autorimessa (con un posto auto) e cantina/lavanderia direttamente collegata all'autorimessa.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato è autonomo dotato di caldaia a gas metano, posta nella cantina del piano interrato e il riscaldamento avviene tramite i termosifoni ubicati in tutte le stanze.

Nell'unità è presente anche un impianto di climatizzazione che risulta essere non funzionante.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare sono in piastrelle di ceramica che risultano essere di colore differente tra la zona giorno, ed i bagni ad eccezione delle camere che risultano avere pavimento in parquet di legno.

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati a tempera. L'altezza interna dell'abitazione è di 270 cm.

Il bagno del piano terra si presenta con water, lavabo, bidet e doccia ad angolo mantenuti in un buon stato di conservazione, così come il pavimento ed il rivestimento delle pareti.

Il bagno del piano primo si presenta con water, lavabo, bidet e vasca da bagno con idromassaggio mantenuti in un buon stato di conservazione, così come il pavimento ed il rivestimento delle pareti.

Il C.T.U. segnala la presenza di una piccola macchia di muffa sul soffitto del locale bagno del piano terra, presumibilmente dovuto ad un ponte termico.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato ben mantenute, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con doppio vetro e l'oscuramento avviene tramite ante in legno dotate di arelle.

L'ingresso dell'abitazione è dotato di un portoncino blindato ed è presente un citofono solo audio.

L'impianto elettrico dell'appartamento risulta essere apparentemente a norma ed è dotato di sistema di sicurezza quale magnetotermico differenziale.

In considerazione della sua vetustà, l'unità abitativa oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in buone condizioni e non necessita di opere di manutenzione ordinaria o di una pulizia generale.

Al piano interrato del fabbricato è presente l'autorimessa di esclusiva proprietà dell'esecutato. Vi si accede dall'interno attraverso la scala ad uso esclusivo dal soggiorno del piano terra. Dall'esterno si accede all'autorimessa dalla pubblica Via Anna Frank, attraverso il cancello carraio condominiale motorizzato posto a livello della strada. L'autorimessa è dotata di basculante a ribalda motorizzata ma non funzionante.

Le pareti del vano autorimessa si presentano con muratura in laterizio intonacato e tinteggiato a tempera e con pavimento in ceramica bianca. La cantina annessa è dotata di impianto elettrico, vi si trova nel suo interno un lavandino e la caldaia dell'abitazione.



In considerazione della sua vetustà, l'unità autorimessa oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in buone condizioni e non necessita di opere di manutenzione ordinaria ma solo di una pulizia generale .

Confini

- Nord: con mappale 273
- Sud: con mappale 355
- Est: con la strada Via Anna Frank
- Ovest: in aderenza con altra U.I.

Consistenza Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

- Desunto graficamente da:

- Solo esterno

- Collaboratore

- Planimetria catastale

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

19 aprile 2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

		Sup. Lorda	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Superficie principale (SEL):	m ²	113,17	100 %	m ² 113,17
Superfici secondarie (SEL):				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ²	__10,33	30 %	m ² __3,10
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Deposito	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ²	__43,54	50 %	m ² __21,77
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	__14,38	50 %	m ² __7,19
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	... %	m ² ____
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva <u>non edificabile</u>	m ²	__30,26_	10 %	m ² __3,03



<input type="checkbox"/> Area esclusiva <u>edificabile</u>	m ²	____,____	... %	m ²	____,____
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	... %	m ²	____,____
<input type="checkbox"/> Altro:	m ²	____,____	... %	m ²	____,____

Superficie SEL totale: m² 211,68

Superficie commerciale totale: m² 148,26

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e mantenimento senza grossi problemi di muffe e di infiltrazioni. Risulta avere dimensioni e caratteristiche appetibili per il mercato immobiliare e risulta essere sin da subito abitabile. L'abitazione è stata realizzata con un piano PEEP del territorio con diritto di superficie. Il terreno su cui sorge non risulta di proprietà dell'esecutato ma del Comune di Nuvolera (BS).

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: Interrato, terra e primo.
- Ascensore Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni):
- N° servizi 2
 W.C. n° 2
 Lavabo n° 2
 Bidet n° 2
 Doccia n° 1
 Doccia con idromassaggio
 Vasca n° 0
 Vasca con doccia n° 0
 Vasca con idromassaggio n° 1
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni): inferiore di anni 30

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento Presente
 Assente
- Se presente, tipologia: Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione: Metano
 Gas propano liquido
 Olio combustibile
 Elettrico



- | | | |
|---|--|---|
| | | <input type="checkbox"/> Pompa di calore |
| | | <input type="checkbox"/> Biocombustibile |
| | | <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento |
| | | <input type="checkbox"/> Pellets |
| | Elementi radianti: | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori |
| | | <input type="checkbox"/> Pavimento / soffitto |
| | | <input type="checkbox"/> Aria |
| | | <input type="checkbox"/> Altro |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente ma non funzionante - vetustà (anni): non desumibile | |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (prod. acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): ... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): > 25 anni |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): > 25 anni |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): ... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): ... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): ... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): ... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | <input type="checkbox"/> A+ |
| | | <input type="checkbox"/> A |
| | | <input type="checkbox"/> B |



C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile dotato di impianto termico, ma non collegato all'impianto condominiale centralizzato.

Inquinamento

Atmosferico

Presente

Assente

Acustico

Presente

Assente

Elettromagnetico

Presente

Assente

Ambientale

Presente

Assente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati Licenza o Concessione edilizia originaria

- Permesso di costruire
 Denuncia inizio attività (DIA)
 Concessione edilizia in sanatoria
 Condono edilizio
Certificato abitabilità: Presente
 Assente

Motivo dell'assenza: Certificazione richiesta, ma non reperibile nel fascicolo o non rilasciata dal Comune per "silenzio assenso"

Indicare la documentazione visionata:

- Concessione Edilizia RC n. 45/90 - PE n. 25/90, con prot. 2513 del 21/06/1990 inerente la costruzione di n. 9 alloggi a schiera, lotto 3 in diritto di superficie PEEP;
- Tavole edilizie riferite alla CE 45/90 - PE n. 25/90, con prot. 2513 del 21/06/1990;
- Determina del Sindaco su domanda di variante alla C.E. 45/90 con rilascio della Concessione Edilizia RC n. 39/92 per la PE n. 25/90 datata 13/05/1992 (Prot. 6290 del 04/09/1992);
- Concessione Edilizia n° 39/92 per la PE n° 25/90 del 13/05/1992;
- Richiesta certificato di abitabilità senza data e protocollazione (a cui risultano allegati documenti protocollati in data 02/09/1992 e in data 15/04/1996).

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Nuvolera (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 24 maggio 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si: Notaio Dott.ssa Maria Laura Marinelli, convenzione per cessione di aree in proprietà ed in diritto di superficie, del 23/10/1990, avente n. di rep. 1168 e n. 3 di fascicolo.
- Cessioni diritti edificatori No
 Si



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si
 Se si quali:
- Vincoli ambientali No
 Si
 Se si quali:
- Vincoli paesaggistici No
 Si
 Se si quali:

Altro:

- il C.T.U. ha chiesto la quantificazione dell'adesione alla trasformazione dell'area concessa in diritto di superficie, in diritto di piena proprietà nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971. Il 14 giugno 2024 il Comune di Nuvolera (BS) trasmetteva al C.T.U. il conteggio per la trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie affermando che **nessun importo è dovuto per il riscatto**.
- Rimane sottointeso che il riscatto dell'area dovrà essere formalizzato tramite atto notarile. Fino alla stipula rimarrà in essere il diritto di superficie.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 3449, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, dopo aver visionato le pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Nuvolera (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica:

- Abitazione: il bagno del piano terra è stato trovato senza l'antibagno così come raffigurato nella planimetria autorizzativa. L'irregolarità risulta NON SANABILE in base al regolamento locale di igiene. La divisoria dev'essere ripristinata;

- Abitazione: il bagno del piano primo presenta nello stato di fatto la porta di ingresso inclinata rispetto la perpendicolarità della casa. Nella planimetria di progetto l'ingresso è raffigurato perpendicolare rispetto l'abitazione, parallelo all'ingresso della camera antistante;

- Abitazione: La disposizione interna del piano interrato è difforme rispetto a quanto approvato dal Comune: nello stato di fatto fronte scala vi è un disimpegno con due porte che consentono l'accesso alla cantina/taverna e all'autorimessa. La cantina posta a sud è direttamente accessibile dall'autorimessa. Nello stato di progetto autorizzato non vi è il disimpegno e la cantina/lavanderia/centrale termica è direttamente collegata al vano scala. L'autorimessa risulta essere accessibile solo dalla cantina/lavanderia/CT;

- cantina/taverna: il vano utilizzato come taverna risulta essere munito di calorifero collegato alla caldaia atto a riscaldare il vano posto nel piano interrato in difformità alla normativa vigente. Il calorifero dev'essere rimosso e la tubazione dev'essere tagliata a filo muro e sigillata.

- Autorimessa: l'autorimessa raffigurata in planimetria di progetto ha la parete est su tutta la lunghezza del box, nello stato di fatto la suddetta parete è lunga circa 1,40 metri nella porzione a nord, mentre la restante parte della parete è stata demolita ad eccezione dell'ultimo tratto.

Note:

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica edilizia SCIA in sanatoria che comporterà i seguenti costi:

- Sanzione minima per pratica edilizia in sanatoria (*):	1.000,00 €
- Diritti di presentazione pratica edilizia:	100,00 €
- Spese tecniche:	<u>2.500,00 €</u>
TOTALE (oneri di legge esclusi):	3.600,00 €



(*) Le sanzioni indicate potrebbero essere suscettibili di variazione in funzione della conversione in Legge del Decreto Legge n° 69 del 29/05/2024.

Ripristino divisoria bagno piano terra: formazione di divisoria in carton-gesso, rimozione e smaltimento eventuali sanitari di impedimento (doccia), fornitura e posa di nuova porta interna, rivestimento interno in piastrelle, tinteggiatura e adeguamento impianto elettrico nonché rimozione del calorifero nel vano taverna:
a corpo 3.500,00 €



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Gianfranco Squassina". To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "GIANFRANCO SQUASSINA" around the top edge, "Collegio Geometri BRESCIA" in the center, and "n. 3448" below that. The bottom edge of the stamp also contains "BRESCIA - A. SQUASSINA".



3.2 Rispondenza catastale

LOTTO 1 DI 1

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

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 10 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 274 | <input type="checkbox"/> Sub. 1 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 3 | <input type="checkbox"/> consistenza 7 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 397.67 |

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

- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 10 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 274 | <input type="checkbox"/> Sub. 17 |
| <input type="checkbox"/> categoria C/6 | <input type="checkbox"/> classe 3 | <input type="checkbox"/> consistenza 13 mq | <input type="checkbox"/> Rendita € 24.17 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
- Da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica catasto fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di sub.
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale:

03 aprile 2024

Note: ---



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 3449, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- SUB. 1: il bagno del piano terra nello stato di fatto non ha l'antibagno così come raffigurato nella planimetria catastale;
- SUB. 1: il bagno del piano primo presenta nello stato di fatto la porta di ingresso inclinata rispetto la perpendicolarità della casa. Nella planimetria catastale l'ingresso è raffigurato perpendicolare rispetto l'abitazione, parallelo all'ingresso della camera antistante;
- SUB. 1: La disposizione interna nello stato di fatto del piano interrato è leggermente difforme rispetto a quanto accatastato: infatti di fronte alla scala vi è un disimpegno con due porte per l'accesso alla cantina e all'autorimessa. La cantina posta a sud è direttamente accessibile dall'autorimessa. Nello stato catastale non vi è il disimpegno e la cantina sud è direttamente collegata al vano scala. L'autorimessa risulta essere accessibile dalla cantina sud;
- SUB 17: L'autorimessa raffigurata in planimetria catastale ha la parete est su tutta la lunghezza del box, nello stato di fatto la suddetta parete è lunga circa 1,40 metri nella porzione a nord, mentre la restante parte della parete è stata demolita ad eccezione dell'ultimo tratto.

Note

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica catastale.

Il tutto comporterà i seguenti costi:

- Diritti di presentazione pratica catastale (n° 2 schede x €/cad 50,00):	100,00 €
- Spese tecniche:	<u>500,00 €</u>
TOTALE (oneri di legge esclusi):	600,00 €



3.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita dei beni pignorati da parte degli esecutati, presso lo studio notarile del Dott. Mario Mistretta sito a Brescia.

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto: Compravendita
Notaio: Dott. Mario Mistretta
Data atto: 04/03/2003
Repertorio: 77028
Raccolta: 23304
Estremi registrazione: registrato a Brescia il 01/04/2003 n° 9921.1/03

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

✘ Quota di proprietà: **sub 1 mappale 274:**
nuda proprietà superficiaria: 1/1 Sig.ra Campolattano
Giuseppina e usufrutto su proprietà superficiaria 1/1 al Sig.
Moreschini Ugo (deceduto)
Proprietà per l'area per 1/1 Comune di Nuvolera (BS)

sub 17 mappale 274:
nuda proprietà superficiaria: 1/1 Sig.ra Campolattano
Giuseppina e usufrutto su proprietà superficiaria 1/1 al Sig.
Moreschini Ugo (deceduto)
Proprietà per l'area per 1/1 Comune di Nuvolera (BS)

NOTE:

Si segnala che l'esecutato sig. Moreschini Ugo è deceduto a Brescia il 15/01/2018. Non è stata individuata alcuna dichiarazione di successione in atti.

In atti catastali il sig. Moreschini Ugo risulta ancora avere il diritto di Usufrutto su proprietà superficiaria per 1/1 degli immobili pignorati e la signora Campolattano Giuseppina in atti catastali risulta avere il diritto di nuda proprietà superficiaria per 1/1 degli immobili pignorati.

In fase di stipula notarile si dovrà procedere con il riscatto del diritto di superficie in diritto di proprietà con il coinvolgimento dell'amministrazione comunale.

✘ Usufrutto: No
 Si
Se si indicare il nominativo: Moreschini Ugo

✘ Nuda proprietà No
 Si
Se si indicare il nominativo: Campolattano Giuseppina



Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù Da titolo
 Apparenti
- Vincoli No
 Si
Se si quali: Convenzione urbanistica.
- Oneri No
 Si
Se si quali: ...
- Pesì No
 Si
- Gravami No
 Si
Se si quali: ...

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato risiede l'esecutata con i suoi famigliari

- Locato
- Tipo di contratto
 - €/anno
 - Rata
 - Durata in anni
 - Scadenza contratto
 - Estremi registrazione

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

Sì

No

Se NO perchè:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Estratto di matrimonio dell'esecutato:

Non acquisto poiché ...

Acquisito: Il C.T.U. ha richiesto ed ottenuto dall'ufficio anagrafe del Comune di Nuvolera (BS) l'estratto di matrimonio degli esecutati.

Il C.T.U. ha richiesto ed ottenuto dall'ufficio anagrafe del Comune di Nuvolera (BS) anche il certificato di vedovanza dell'esecutata.



Il C.T.U. ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Nuvolera (BS) anche lo stato di famiglia, per la valutazione di eventuali soggetti interessati alla successione.

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- L'immobile oggetto della presente valutazione, risulta essere in condominio e pertanto è soggetto al mantenimento delle parti comuni. Al momento del sopralluogo il condominio non è risultato gestito da un amministratore. Sono gli stessi proprietari a gestire in autonomia le parti comuni. La quota di spesa in capo all'esecutata, per il mantenimento delle parti comuni, non è stata quantificata.

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

- ISCRIZIONE del 28/03/2003 - Registro Particolare 3368 Registro Generale 15602 del pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 77029/23305 del 04/03/2003 quale IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1574 del 13/03/2023;
- ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 37514 del pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 80219/25272 del 22/06/2004 quale IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: - Annotazione n. 1561 del 14/03/2012 (ATTO DI MODIFICA PARZIALE DI MUTUO);
- Iscrizione n. 4285 del 13/06/2024;
- ISCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 3311 Registro Generale 15215 del pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1395/2005 del 11/03/2005 quale IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 43655 Registro Generale 71209 del pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9784/2005 del 22/11/2005 quale ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 13409 Registro Generale 53056 del pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 15988/22 del 26/09/2007 quale IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- ISCRIZIONE del 27/12/2010 - Registro Particolare 13526 Registro Generale 53675 del pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 19820/22 del 30/11/2010 quale IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- ISCRIZIONE del 19/11/2014 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 37081 del pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1706/2214 del 13/11/2014 quale IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);



- ISCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 1894 Registro Generale 9921 del pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5139/2222 del 08/03/2022 quale IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 1574 Registro Generale 10502 del pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 77029/23305 del 04/03/2003 quale IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3368 del 2003;
- TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Registro Particolare 38792 Registro Generale 55887 del pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C.D'APP.DI BRESCIA Repertorio 9992 del 20/11/2023 quale ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 4285 Registro Generale 26430 del pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 80219 del 22/06/2004 quale IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9031 del 2004

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, con studio in Perugia allegato al fascicolo dell'esecuzione.

6 Fasi - accertamenti e date delle indagini

- 27 marzo 2024: il Geom. Gianfranco Squassina veniva nominato tecnico estimatore dei beni pignorati;
- 03 aprile 2024: il C.T.U. effettuava un accesso all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate per recupero estratto mappa, visura storica, elaborato planimetrico, elenco subalterni e scheda catastale dei beni pignorati;
- 04 aprile 2024: conferimento di incarico al Geom. Gianfranco Squassina;
- 05 aprile 2024: il C.T.U. richiedeva al notaio Dott. Mario Mistretta copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto di perizia;
- 08 aprile 2024: il C.T.U. presentava al Comune di Nuvolera (BS) la richiesta di estratto di matrimonio degli esecutati;
- 19 aprile 2024: avevano inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare alla presenza oltre del C.T.U. anche del custode giudiziario. Si è proceduto con l'accesso all'abitazione dove si è potuto effettuare l'esecuzione di un rilievo metrico e fotografico;
- 22 aprile 2024: Lo studio del Dott. Mario Mistretta inviava al C.T.U. copia dell'atto di compravendita richiesto;
- 22 aprile 2024: il C.T.U. presentava domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nuvolera (BS);
- 22 maggio 2024: il C.T.U. provvedeva ad effettuare un accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Nuvolera (BS) per la presa visione ed estrazione di copia della documentazione edilizio-urbanistica dell'immobile;



- 24 maggio 2024: il C.T.U. presentava al Comune di Nuvolera (BS) la richiesta di domanda per la quantificazione dell'adesione alla trasformazione dell'area concessa in diritto di superficie, in diritto di piena proprietà nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971;
- 14 giugno 2024: Il Comune di Nuvolera (BS) trasmetteva al C.T.U. il conteggio per la trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie;
- 09 luglio 2024: il C.T.U. presentava al Comune di Nuvolera (BS) la richiesta di stato di famiglia;
- 09 luglio 2024: il C.T.U. effettuava un accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, per la verifica delle formalità e dei vincoli sul bene;
- 23 luglio 2024: il C.T.U. effettuava il deposito del presente elaborato peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia tramite PCT ed inviava: copia, per posta elettronica, al legale del creditore procedente; copia per raccomandata postale, agli esecutati.

7 Analisi Estimativa

7.1 - calcolo valore locativo del bene

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

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

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione pari a € 500,00 mensili per l'immobile con impianti funzionanti, non arredato e affittato con contratto annuale.

7.2 - Calcolo valore commerciale

Utilizzo della valutazione

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti*



e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

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

Per cui il valore d'immediato realizzo per il lotto oggetto dell'esecuzione è pari a **€ 142.400,00** così di seguito calcolato:

€ 178.000,00 x 80% = € 142.400,00.

Assunzioni limitative: Nessuna

Condizioni limitative: Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili
Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili



- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ___ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 di 1

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

- Foglio n° 10 Sezione NCT particella n° 274 Sub. 1
- categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani Rendita € 397.67

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

- Foglio n° 10 Sezione NCT particella n° 274 Sub. 17
- categoria C/6 classe 3 consistenza 13 mq Rendita € 24.17

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **178.000,00** diconsi Euro centosettantottomila/00 (**vedasi analisi estimativa**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene quantificato in € **142.400,00** diconsi Euro centoquarantaduemilaquattrocento/00 (**vedasi analisi estimativa**)



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA

Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia con il n° 3449

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: 23 luglio 2024

ALLEGATI

1. Visure catastali;
2. Estratto di mappa;
3. Elaborato catastale;
4. Planimetrie catastali;
5. Rilievo del C.T.U.;
6. Relazione fotografica;
7. Estratto dal P.G.T.;
8. Documentazione urbanistica reperita;
9. Calcolo del valore commerciale con metodo MCA;
10. Copia atto notarile (di provenienza);
11. Convenzione urbanistica;
12. Elenco delle formalità ipotecarie sub 1;
13. Elenco delle formalità ipotecarie sub 17;
14. Certificato di morte di uno degli esecutati;
15. Certificato di vedovanza dell'esecutata;
16. Certificato stato di famiglia;
17. Estratto di matrimonio degli esecutati;
18. Calcolo trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

