

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 734/2011

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dott. Stefano Franchioni

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

.....
nato a
CF:
residente in (BS) Via

Esperto incaricato

Geometra ROBERTO BERARDELLI
Piazza Degli Alpini n° 2, Travagliato (BS) 25030
CF BRR RRT 64M19 F205V
Tel 030/6864230
Cell. 335/6691167
Mail. stberardelli@berardelli.net
Pec roberto.berardelli@geopec.it
- Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 3935
- Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 407



Date

Nomina dell'esperto	11/04/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/04/2024
Richiesta del sottoscritto di integrazione dell'incarico originario	17/05/2024
Richiesta di proroga	05/08/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	04/11/2024
Data ultima per presentazione valutazione	05/11/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di immobili residenziali e più precisamente:

- un ampio immobile residenziale sviluppato al piano terra, primo, sottotetto ed interrato e con ampia area esterna;
- n° 2 posti auto esterni scoperti;
- box doppio interrato;

il tutto posto in un ampio complesso plurifamiliare sito in località -----di Cellatica Via -----
----- n°---.

Ubicazione

Comune di Cellatica (BS) – località ----- Via -----

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio xxx mappale xxxx sub. xxx
CAT. A/2 Classe 6, 10,50 vani Rendita €. 894,76

Posto auto 1: NCT Foglio xxx mappale xxxx sub. xxxx
CAT. C/6 Classe 1, 12 mq Rendita €. 16,73

Posto auto 1: NCT Foglio xxxx mappale xxxx sub. xxxx
CAT. C/6 Classe 1, 12 mq Rendita €. 16,73

Box interr: NCT Foglio xxx mappale xxxx sub. xxxx
CAT. C/6 Classe 3, 31 mq Rendita €. 60,84

Quota di proprietà: **1000/1000**
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

Diritto di proprietà: **Piena**
Divisibilità dell'immobile: **Non è frazionabile o divisibile**

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO sub. xx € 393.000,00 diconsi Euro Trecentonovantatremila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 275.000,00 diconsi Euro Duecentosettantacinquemila/00

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB xxx € 5.000,00 diconsi Euro Cinquemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB. xxx € 3.000,00 diconsi Euro Tremila/00

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB xxx € 5.000,00 diconsi Euro Cinquemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB. 11 € 3.000,00 diconsi Euro Tremila/00

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
BOX SUB. xxx € 24.000,00 diconsi Euro Ventiquattromila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
BOX SUB. xxx € 16.000,00 diconsi Euro Sedicimila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto (ampio alloggio, posti auto e box doppio interrato) sono ubicati in un ampio complesso plurifamiliare denominato Corte del Barco, collocato in una zona semicentrale di Cellatica e posto in una porzione di territorio prettamente a destinazione residenziale, dove la maggior parte dei fabbricati risultano avere la medesima destinazione e epoca di costruzione-ristrutturazione.

Vista tale collocazione, le dimensioni delle unità, le caratteristiche, l'unità ha buone possibilità di essere commercializzata, i tempi per la commercializzazione sono quindi preventivamente da considerare come MEDI.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si

Indice

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

Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- Accesso UTE di Brescia per acquisizione planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto mappa in data 21/05/2024 e 22/10/2024;
- Richiesta del 03/05/2024 tramite lo sportello telematico del Comune di Cellatica per richiesta pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto;
- Richiesta inviata in data 25/07/2024 tramite pec al Comune di Cellatica dei certificati anagrafici dell'esecutato e ricevimento in data 07/08/2024 di quanto richiesto;
- Richiesta effettuata in data 25/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, comodato, ecc;
- Accesso agli atti effettuato presso lo Sportello unico dell'Edilizia di Cellatica in data 20/05/2024 per verificare e visionare le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto e successiva comunicazione via mail dell'Ufficio tecnico del 21/05/2024;
- Richiesta effettuata in data 17/07/2024 presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti chiedendo informazioni relativamente allo stato del ricorso Pe 66/2007 n° 5059;
- Invio tramite raccomandata inviata in data 08/08/2024 all'esecutato per effettuare il sopralluogo in data 11/09/2024;
- Dopo comunicazioni via mail con l'esecutato, SOPRALLUOGO effettuato in data 26/09/2024 alle unità oggetto con la presenza dell'esecutato;
- Richiesta inviata in data 22/10/2024, tramite posta elettronica all'amministratore (amministrazione condomini) per la verifica di eventuali pendenze, ricevimento tramite posta elettronica in data 22/10/2024, dell'assenza di pendenze;
- Richiesta inviata in data 22/10/2024, tramite posta elettronica al Notaio xxxxx per avere copia dell'atto di provenienza, ricevimento tramite posta elettronica in data 24/10/2024, dell'assenza di pendenze;
- Aggiornamento situazione ipotecaria in data 24/10/2024;
- Ricevimento tramite posta elettronica in data 28/10/2024, della comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione, comodato, ecc;
- Stesura della relazione peritale dal 14/10/2024 al 04/11/2024;
- Consegna elaborato peritale 04/11/2024;

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia **BRESCIA**

X Comune **CELLATICA**

X Frazione **xxxxxxxxxxxxx**

X Località

☐ Quartiere

X Via **VIA xxxxxxxxxxx**

X Civico n. **n. xxxxx**

Mappa geografica (individuazione intero complesso dove le unità sono poste)

N.B. immagine NON in scala

Vista 3D

N.B. immagine NON in scala

Vista 2D

N.B. immagine NON in scala

Vista da Via Fantasina

N.B. immagine NON in scala

X Destinazione urbanistica dell'immobile
RESIDENZIALE

X Tipologia immobiliare

- *ampio immobile residenziale sviluppato al piano terra, primo, sottotetto e con locali accessori al piano interrato (ora raggiungibili tramite la scala interna posta all'interno del locale oggetto di contenzioso) e con ampia area esterna destinata a giardino/cortile;*
- *n° 2 posti auto esterni scoperti;*
- *box doppio interrato;*
il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare.

X Tipologia edilizia dei fabbricati

- *alloggio residenziale sviluppato su più piani;*
- *n° 2 posti auto esterni scoperti;*
- *box doppio interrato;*
il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare.

X Tipologia edilizia unità immobiliari
RESIDENZIALE

X Caratteristiche generali dell'immobile

- *ampio immobile residenziale sviluppato al piano terra, primo, sottotetto e con locali accessori al piano interrato (ora raggiungibili tramite la scala interna posta all'interno del locale oggetto di contenzioso) e con ampia area esterna destinata a giardino/cortile;*
- *n° 2 posti auto esterni scoperti;*
- *box doppio interrato;*
il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare.

X Dimensione
GRANDI-MEDIE DIMENSIONI

X Caratteri domanda e offerta
BUONA

X Forma di mercato
LIBERO;

☐ **Filtering**

X Fase del mercato immobiliare
FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO

☐ **Altro**

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di immobili residenziali e più precisamente:

- *un ampio immobile residenziale sviluppato al piano terra, primo, sottotetto e con locali accessori al piano interrato (ora raggiungibili tramite la scala interna posta all'interno del locale oggetto di contenzioso) e con ampia area esterna destinata a giardino/cortile;*
- *n° 2 posti auto esterni scoperti;*

- *box doppio interrato;*

il tutto posto in un ampio complesso plurifamiliare sito in località Fantasina di Cellatica Via Fantasina n°2, denominato "Corte del Barco".

Struttura e finiture:

La struttura dell'intero ampio fabbricato dove sono poste le unità in oggetto è del tipo tradizionale, costituita da muratura portante in laterizio misto a c.a. con solai parte in laterocemento e parte in legno, copertura a vista in legno.

Alloggio (piano terra, piano primo e sottotetto): Le murature interne non portanti sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate. Finitura esterna pareti parte intonacate e successivamente tinteggiate e parte terminate con rivestimento in simil pietra.

Internamente gli ambienti presentano pavimentazione in parquet. La pavimentazione dei bagni sono in parte in ceramica e parte in marmo, il rivestimento parte in resina e parte in marmo, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera parte con ante esterne in legno, parte con scuri interni e parte con inferriate antintrusione e zanzariere esterne.

La scala interna (a chiocciola) dalle buone dimensioni ha struttura in ferro e rivestimento in parquet. *Si precisa che i bagni del piano terra, risultano per quanto di mia possibile verifica e visione recentemente completamente stati oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha leggermente modificato la disposizione interna (posizionamento docce), cambio sanitari, pavimenti e rivestimenti.*

ACCESSORI ESTERNI (area oggetto di contenzioso):

Tale porzione di fabbricato, attualmente utilizzata come camere da letto risulta costituita da un'ampia veranda completamente tamponata, costituita da pilastri in acciaio rivestiti in pietra e da serramenti in alluminio e vetro camera, sormontati da una copertura a falda unica, realizzati con travi in legno e sovrastante copertura con telo in pvc impermeabile, pavimentazione interna in parquet; la porzione in oggetto è inoltre dotata di climatizzazione interna.

Locali accessori piano interrato (raggiungibile tramite la scala esclusiva) presentano pavimentazione parte in gres porcellanato e parte in parquet, serramenti esterni in alluminio e vetro camera.

Impianti

L'unità residenziale risulta dotata di impianto di riscaldamento del tipo a pavimento con caldaia funzionante a gas metano ed installata al piano interrato. Alcuni locali al piano interrato risultano dotati di fan coil per il riscaldamento.

Gli impianti elettrico e dell'illuminazione del tipo incassato e sottotraccia sono ben dotati di prese, punti luce ed interruttori. Si segnala altresì che l'impianto d'illuminazione risulta per la maggior parte realizzato incassato nel controsoffitti in struttura leggera. L'unità risulta inoltre dotata di impianto di domotica, telecamere interne ed esterne a detta dell'esecutato non più funzionanti.

Autorimessa interrato: Posta al piano interrato e raggiungibile o attraverso lo scivolo e corsello comune o attraverso i locali accessori interrati dell'unità residenziale, presenta pavimentazione in gres porcellanato, basculanti in lamiera zincata dotati di dispositivo per l'apertura elettrica a distanza. Si segnala che alcune porzioni del solaio interno presentano alcune problematiche di infiltrazioni di acqua.

Impianti Gli impianti elettrico e dell'illuminazione sono realizzati tutti con tubazioni esterne

Posti auto scoperti: i posti auto scoperti sono collocati a ridosso dell'area-passaggio comune d'ingresso, collocati all'interno del complesso e presentano pavimentazione in masselli autobloccanti.

Confini alloggio sub. xxx:

Dati dedotti esclusivamente dalle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico in mio possesso:

X Nord, Sud ed Ovest con area comune- passaggio (sub. xxxx bcnc);

X Est con fabbricati residenziali facente parti del medesimo complesso immobiliare di altra proprietà (sub- xxxxx);

Confini posto auto sub. xxxx:

Dati dedotti esclusivamente dalle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico in mio possesso:

X Nord ampia area destinata ad aerea libera e da edificare (mappali xxxx);

X Sud con area comune- passaggio (sub. xxx bcnc);

X Ovest con porzioni immobiliari di stessa proprietà aventi la medesima destinazione (posto auto scoperto) sub. xxx;

X Est con porzioni immobiliari di altra proprietà aventi la medesima destinazione (posto auto scoperto) sub. xxx;

Confini posto auto sub. xxxx:

Dati dedotti esclusivamente dalle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico in mio possesso:

X Nord ampia area destinata ad aerea libera e da edificare (mappali xxxx);

X Sud con area comune- passaggio (sub. xxxx bcnc);

X Est con porzioni immobiliari di stessa proprietà aventi la medesima destinazione (posto auto scoperto) sub. xxx;

X Ovest con porzioni immobiliari di altra proprietà aventi la medesima destinazione (posto auto scoperto) sub. xxx;

Confini box interrato sub. xxx:

Dati dedotti esclusivamente dalle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico in mio possesso:

X Nord con parte con porzioni immobiliari della medesima proprietà (sub. xxx cantina/passaggio) e parte con terrapieno;

X Sud con area comune- passaggio (sub. xxx bcnc);

X Est con porzioni immobiliari di altra proprietà aventi la destinazione (box interrato) sub. xxx;

X Ovest con porzioni immobiliari di altra proprietà aventi la destinazione (box interrato) sub. xxx;

Calcolo superfici di proprietà ALLOGGIO

Alloggio:

Superficie principale ALLOGGIO piano TERRA- PRIMO: m^2 186,77

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Locali interni accessori INTERRATI	m2 62,28	60 %
Locali interni accessori SOTTOTETTO	m2 39,99	60 %
Locali esterni BALCONE	m2 4,01	30 %
Locali esterni accessori (pergolato)	m2 40,34	20 %

Area esterna m2 405,68 5 %

Superficie commerciale m2 277,69



TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE											TOTALE	
					UNITA' PRINCIPALE	BALCON E	INTERRATO	PERGOLATO-ingres	SOTTOTETTI	LOGGIA	GIARDINO	BOX AUTO	CANTINA	CANTINA	AREA ESTERNA		ALTRO
RAPPORTI MERCANTILI																	
1				Villetta a schiera	186,77	4,01	62,28	40,34	39,99	35%	5%	50%	50%	50%	5%		277,69
2				Posto auto scoperto	12,00												12,00
3				Posto auto scoperto	12,00												12,00
4				Box	36.86												36.86

Calcolo superfici di proprietà LOCALI ACCESSORI

Posto Auto sub. xxx:

Superficie principale POSTO AUTO sub. 10 piano TERRA:

m² 12,00

Superficie commerciale

m2 12,00



Posto Auto sub. xxxx:

Superficie principale POSTO AUTO sub. 10 piano TERRA:

m² 12,00

Superficie commerciale

m2 12,00



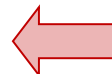
Box sub. xxxx:

Superficie principale BOX piano INTERRATO:

m² 36,86

Superficie commerciale

m2 36,86



NOTA BENE: SI PRECISA CHE SONO STATE ESCLUSE DAI SOPRA INDICATI CONTEGGI, LE SUPERFICI CHE RISULTANO, ALLA DATA DELLA PRESENTE DI NON POSSIBILE VERIFICA DI SANATORIA (AMPLIAMENTO PIANO TERRA, INDICATO NELL'AULTIMA PE COME ZONA OGGETTO DI CONTENZIOSO) che VENGONO QUINDI CONTEGGIATE ESCLUSIVAMENTE COME AREA ESTERNA (giardino-corte esclusiva).

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Cellatica è un comune italiano di circa 5000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Rientra nel territorio della Franciacorta ed è situato ai piedi delle Prealpi Bresciane, si trova a circa 7 chilometri a ovest del capoluogo Brescia, confina inoltre a nordovest con Gussago e ad est con Collebeato. Fa parte del comune di Cellatica la frazione/località denominata Fantasina (dove le unità in oggetto sono poste). L'intero territorio comunale confina con i comuni di Brescia, Collebeato, Concesio e Gussago.

La Franciacorta è una zona collinare situata tra Brescia e l'estremità meridionale del Lago d'Iseo, in Lombardia.

La Franciacorta attuale comprende un territorio che si estende sulla superficie dei seguenti 19 comuni, tutti situati in provincia di Brescia: Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Coccaglio, Cologne, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Paratico,

Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo-Saiano e Rovato.

Il territorio, per lo più collinare e anticamente cosperso di boschi, è stato ultimamente trasformato con l'impianto di numerosi vigneti che ne caratterizzano la peculiarità.

Gli enti locali sono impegnati a salvaguardarne l'aspetto paesaggistico e conservativo sia dal lato fisico sia dal punto di vista storico-culturale: numerose infatti le testimonianze architettoniche dell'antichità (monasteri, chiese, abbazie, ville e castelli dell'epoca medioevale).

Al confine meridionale della Franciacorta è situato il Monte Orfano, che raggiunge 451 m di altitudine massima. Il territorio tradizionalmente e localmente considerato "Franciacorta" è più esteso di quello rigorosamente indicato nella relativa denominazione vitivinicola franciacorta.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una BUONA richiesta di IMMOBILI RESIDENZIALI simili (SOPRATTUTTO viste la collocazione, dimensioni, caratteristiche); si ritiene quindi d'ipotizzare una BUONA commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO periodo.

Aspetti POSITIVI:

- **BUONA collocazione delle unità (località Fantasina di Cellatica);**
- **BUONE dimensioni e caratteristiche dei locali;**

Aspetti NEGATIVI:

- **difficile situazione economica nazionale;**
- **buona presenza di locali liberi sul mercato immobiliare della zona;**
- **difformità catastali riscontrate;**
- **difformità edilizie riscontrate in parte sanabili ed in parte no;**

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
- ☒ Fabbricato ORIGINARIO anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati:

- Concessione Edilizia n° xxxx CE del xxxxxxxxxx variante- ristrutturazione;
- DIA n° xxxxxxxx protocollo n. xxxx del xxxxxxxxxx depositato al Comune di Cellatica, con oggetto la Recupero Conservativo di porzione di immobile esistente con formazione locale interrato e piscina;
- DIA n° xxxxxxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxxx per “variante alla DIA prot. n. xxxx del xxxxxxxxxx”;
- PDC in sanatoria n. xxx, prot. n. xxxx del xxxxxxxxxx2 per “realizzazione di pergolato in sanatoria” (si precisa che in merito a tale risultava emanata l’Ordinanza di demolizione n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx per la demolizione delle opere realizzate in difformità (abuso xxx);
- Ordinanza di demolizione n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx per la demolizione delle opere realizzate in difformità ai seguenti titoli DIA n° xxxxxxxx protocollo n. xxxx del xxxxxxxxxx e DIA n° xxxxxxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxxx in cui si accerta l’opera in corso di realizzazione e più precisamente “veranda

costituita da pilastri in acciaio rivestiti in pietra e da serramenti in alluminio/vetro, sormontati da una copertura a falda unica, realizzati con travi in legno e sovrastante copertura con telo in pvc impermeabile”;

Si precisa che, come da documentazione allegata, in data xxxxxxxx risulta presentata contro quest’ultima ordinanza (n° xxxx) un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Relativamente a tale ricorso straordinario al Presidente della Repubblica si segnala che:

- **Il sottoscritto ha telefonicamente tentato di contattare la Presidenza del Consiglio per avere aggiornamenti in merito allo stato della ricorso e, a seguito di tale richiesta, sono stato indirizzato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;**
- **Sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, mi viene comunicato che, il numero di riferimento del ricorso è il n° xxxxxxxxxxxx e che la pratica non risultava a quella data istruita e mi viene chiesto di inviare una mail per richiesta informazioni agli indirizzi dq.urbanedil@pec.mit.gov.it e polabit-div5@pec.mit.gov.it;**
- **Invio quindi una formale richiesta in data xxxxxxxxxxxx agli indirizzi sopra indicati, alla quale il Ministero, risponde in data xxxxxxxxxxxx indicando che “la procedura è in via di istruttoria e che prossimamente la relazione definitiva sarà sottoposta alla firma dell’autorità superiore”;**
- **Non ricevendo aggiornamenti in merito, in data xxxxxxxx invio un’ulteriore comunicazione mail alla quale ad oggi non ho avuto risposta;**
- **Risentito nuovamente il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data xxxxxxxxxxxx, mi viene comunicato che l’istruttoria della pratica in oggetto è iniziata il xxxxxxxxxxxx a seguito della mia richiesta e che sono in attesa di chiarimenti e/o memorie dall’ufficio tecnico Comunale anch’essi non ancora pervenuti; mi viene inoltre comunicato che l’iter sarà parecchio lungo (ancora circa 1 -2 anni) per iter/passaggi che dovranno susseguirsi;**

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Cellatica; ne deriva che l’attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all’autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

X Indicare la documentazione visionata

X Fonte documentazione visionata

PGT visionabile e scaricabile Online <https://www.multipplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/137500/documenti> Variante al PGT del COMUNE DI CELLATICA - VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE CIRCOSCRITTA AGLI AMBITI PRODUTTIVI

X Data verifica urbanistica (22/10/2024)

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

CONFORME

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio.

Il P.G.T. è articolato dal Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole

- Documento di Piano: Il Documento di Piano definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT. Il Documento di piano deve anche prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, paesaggistico, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse. Ha anche lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune; tipicamente è il primo atto nella stesura del PGT.
- Piano dei servizi: Il Piano dei Servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano. Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.
- Piano delle regole: Il Piano delle regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale individuando le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

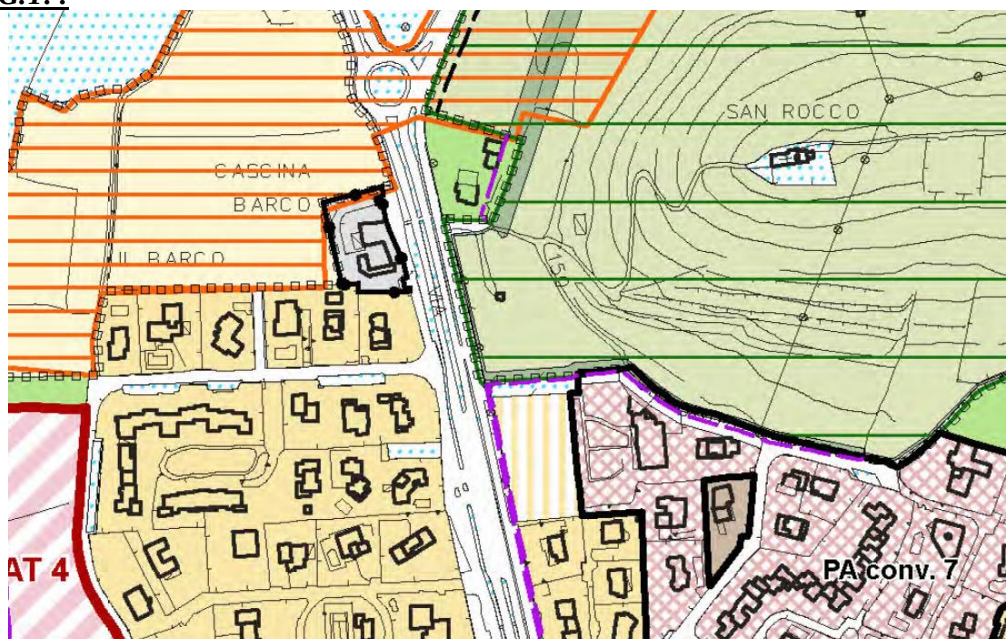
Destinazione da PGT: NAF 2- Insediamenti ed edifici di interesse storico

- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici:
- ☐ Vincoli ambientali:
- ☐ Vincoli paesaggistici
- ☐ Vincoli amministrativi:

Estratto P.G.T. :





NAF2 - Insedimenti ed edifici di interesse storico

N.B. immagine NON in scala

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ROBERTO BERARDELLI, iscritto all'*Albo dei Geometri di Brescia nr. 3935*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati (POSTI AUTO E AUTORIMESSA INTERRATA);

X NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione (ALLOGGIO) e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia n°xxxxx CE del xxxxxxxxxxxx variante- ristrutturazione;
- DIA n° xxxxxxxx protocollo n. xxxx del xxxxxxxxxxxx depositato al Comune di Cellatica, con oggetto la Recupero Conservativo di porzione di immobile esistente con formazione locale interrato e piscina;

- DIA n° xxxxxxxxxxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxxxxx per “variante alla DIA prot. n. xxxx del xxxxxxxxxxxx”;
- PDC in sanatoria n. xxxx, prot. n. xxxx del xxxxxxxxxxxx per “realizzazione di pergolato in sanatoria” (si precisa che in merito a tale risultava emanata l’Ordinanza di demolizione n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx per la demolizione delle opere realizzate in difformità (abuso 214);
- Ordinanza di demolizione n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx per la demolizione delle opere realizzate in difformità ai seguenti titoli DIA n° xxxxxxxx protocollo n. xxxxxxx del xxxxxxxxxxxx e DIA n° xxxxxxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxxxxx in cui si accerta l’opera in corso di realizzazione e più precisamente “veranda costituita da pilastri in acciaio rivestiti in pietra e da serramenti in alluminio/vetro, sormontati da una copertura a falda unica, realizzati con travi in legno e sovrastante copertura con telo in pvc impermeabile”;

Si precisa che, come da documentazione allegata, in data 11/03/2008 risulta presentata contro quest’ultima ordinanza (n° xx) un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Relativamente a tale ricorso straordinario al Presidente della Repubblica si segnala che:

- Il sottoscritto ha telefonicamente tentato di contattare la Presidenza del Consiglio per avere aggiornamenti in merito allo stato della ricorso e, a seguito di tale richiesta vengo indirizzato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- Sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, mi viene comunicato che, il numero di riferimento del ricorso è il n° xxxxxxxxxxxxxxxx e che la pratica non risultava a quella data istruita e mi viene chiesto di inviare una mail per richiesta informazioni agli indirizzi dg.urbanedil@pec.mit.gov.it e polabit-div5@pec.mit.gov.it;
- Invio quindi una formale richiesta in data xxxxxxxxxxxx agli indirizzi sopra indicati, alla quale il Ministero, risponde in data xxxxxxxxxxxx indicando che “la procedura è in via di istruttoria e che prossimamente la relazione definitiva sarà sottoposta alla firma dell’autorità superiore”;
- Non ricevendo aggiornamenti in merito, in data 27/09/2024 invio un’ulteriore comunicazione mail alla quale ad oggi non ho avuto risposta;
- Risentito nuovamente il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 17/10/2024, mi viene comunicato che l’istruttoria della pratica in oggetto è iniziata il 28/08/2024 a seguito della mia richiesta e che sono in attesa di chiarimenti e/o memorie dall’ufficio tecnico Comunale anch’essi non ancora pervenuti; mi viene inoltre comunicato che l’iter sarà parecchio lungo (ancora circa 1 -2 anni) per iter/passaggi che dovranno susseguirsi;

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Cellatica; ne deriva che l’attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all’autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si precisa che, rispetto a quanto graficamente indicato negli elaborati grafici allegati all’ultimo titolo sopra indicato (ad esclusione della porzione graficamente indicata come “non oggetto d’intervento pende contenzioso” si riscontrano le seguenti incongruenze:

ALLOGGIO piano terra e primo (esclusa area dove pende il contenzioso- locali esterni posti a sud-ovest) NON CONFORME, più precisamente:

- **Diversa destinazione in un locale al piano terra (autorizzato come lavanderia) ed avente alla data del mio sopralluogo la destinazione di bagno;**
- **Mancanza degli adeguati r.a.i. (rapporti aereo/illuminanti) del locale posto al piano terra autorizzato con la destinazione camera ma ora avente (visto la tipologia del serramento presente- fisso nella parte inferiore) solamente la destinazione accessoria (ripostiglio, cabina armadio) si precisa altresì che alla data del mio sopralluogo il locale veniva utilizzato come lavanderia;**
- **Leggero diverso sviluppo interno di alcuni locali al piano terra entrambi destinati a bagno;**

- Demolizione del divisorio esterno nella corte retrostante;
- Mancata realizzazione della recinzione di delimitazione dell'area esterna esclusiva sviluppata in lato est (confine con il sub x altra proprietà);

ALLOGGIO – LOCALI ESTERNI posti a SUD- OVEST piano terra, indicati gli ultimi elaborati grafici come “area dove pende il contenzioso”, NON CONFORME, più precisamente:

Tale porzione di fabbricato, attualmente utilizzata come camere da letto risulta costituita da un'ampia veranda completamente tamponata, costituita da pilastri in acciaio rivestiti in pietra e da serramenti in alluminio/vetro, sormontati da una copertura a falda unica, realizzati con travi in legno e sovrastante copertura con telo in pvc impermeabile, così come anche si evince dall'ordinanza di demolizione n. xxxxxxx del xxxxxxxxxx per la demolizione delle opere realizzate in diffinità ai seguenti titoli DIA n° xxxxxxx protocollo n. xxxx del xxxxxxxxxx e DIA n° xxxxxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxxx.

POSTO AUTO CONFORME

POSTO AUTO CONFORME

GARAGE CONFORME

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

X NO relativamente alla zona ESTERNA attualmente oggetto di contenzioso;

X SI relativamente a tutto quant'altro sopra indicato;

DIFFINITA' NON SANABILE:

AMPLIAMENTO PIANO TERRA- OGGETTO DI CONTENZIOSO (della superficie indicativa di circa 50 mq e della volumetria orientativa complessiva di circa 118 mc):

Visto l'esito incerto e non ipotizzabile del ricorso straordinario al Presidente della Repubblica a seguito dell'ordinanza di demolizione n. xxxxxxx del xxxxxxxxxx, e che tale porzione risulta edificata in diffinità (ampliamento) a quanto autorizzato, il sottoscritto considera, nell'ipotesi peggiore che tale porzione risulti NON SANABILE e che quindi si debba procedere con la completa demolizione ed il ripristino dei luoghi.

- i COSTI relativi alla completa demolizione dell'ampia struttura in oggetto e più precisamente comprensivi di opere varie provvisoriale (ponteggi, parapetti ecc) demolizione dell'intera struttura e delle opere e/o finiture interne ed esterne, ripristini vari facciata (muratura, intonaco, tinteggiatura), ripristini impermeabilizzazione soletta piano interrato, ripristini pavimentazione esterna, trasporto ed accesso alle discariche dei vari materiali di risulta, ripristino area esterna (giardino), ripristini vari porzione immobiliare originaria (piano terra)

compreso fornitura e posa di serramenti esterni (ampia porta finestra 2.47*2.40 e porta 0.80*2.10) e tinteggiatura interna ed eventuali ripristini e/o modifiche impianti tecnologici interni: € 48.500,00 (iva esclusa) quindi €. 58.560,00 iva compresa;

- **i COSTI relativi alla presentazione della pratica edilizia di demolizione di tale accessorio risultano essere;**

Costi per presentazione pratica:

- rilievo generale con relativa restituzione grafica €. 500,00 (esclusa iva e cassa)
- presentazione pratica edilizia per ripristino stato dei luoghi €. 1.500,00 (esclusa iva e cassa)
- Sanzione amministrativa stimata €. 5.000,00
- Relazione di staticità, redatta da tecnico abilitato €. 1.500,00 (esclusa iva e cassa)
- Redazione di PSC (Piano di sicurezza e coordinamento) €. 2.000,00 (esclusa iva e cassa)
- Spese varie €. 500,00
- Diritti segreteria €. 200,00

Totale (iva e cassa esclusa) €. 11.200,00

€. 12.745,50 (iva e cassa compr)

DIFFORMITA' SANABILI:

- **I costi indicativi per la presentazione della pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:**

Si dovrà quindi procedere con la presentazione di una pratica edilizia che preveda la regolarizzazione delle opere interne ed esterne relative all'alloggio:

Si segnala che i costi indicativi per sanare le varie difformità interne ed esterne riscontrate risultano essere:

- rilievo generale con relativa restituzione grafica €. 1.500,00 (esclusa iva e cassa)
- presentazione pratica edilizia in sanatoria €. 2.000,00 (esclusa iva e cassa)
- Sanzione amministrativa stimata €. 1.032,00
- Spese varie €. 500,00
- Diritti segreteria €. 200,00
- Aggiornamento agibilità €. 1.000,00 (esclusa iva e cassa)
- Certificati di rispondenza impianto elettrico ed idrotermosanit €. 2.000,00 (esclusa iva e cassa)

Totale (iva e cassa esclusa) €. 8.232,00

€. 10.058,50 (iva e cassa comp)

- **I costi indicativi per la realizzazione della recinzione di delimitazione dell'area esterna esclusiva sviluppata in lato est (confine con il sub 3 altra proprietà) risultano essere indicativamente pari a € 2.000,00 (iva esclusa) quindi €. 2.440,00 iva compresa;**

Totale COSTI VARI ALLOGGIO (iva e cassa compresa) €. 83.804,00

Rispondenza catastale

Immobili identificati con:

Ubicazione

Comune di Cellatica (BS) Via Fantasina n° xx

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. A/2 Classe 6, 10,50 vani Rendita €. 894,76

Posto auto 1: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. C/6 Classe 1, 12 mq Rendita €. 16,73

Posto auto 1: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. C/6 Classe 1, 12 mq Rendita €. 16,73

Box interr: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. C/6 Classe 3, 31 mq Rendita €. 60,84

Quota di proprietà: **1000/1000**
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di proprietà: **Piena**
Divisibilità dell'immobile: **Non è frazionabile o divisibile**

Elenco documentazione visionata

PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
ESTRATTO DI MAPPA

Data verifica catastale (gg/mm/aa) **22/10/2023**

A migliore individuazione di quanto qui analizzato si veda sia l'estratto mappa allegato sia quanto individuabile attraverso l'interrogazione effettuata sul "Geoportale della Provincia di Brescia- SIT Sistema Informativo Territoriale".

Estratto SIT (individuazione intero complesso dove le unità sono collocate)

N.B. immagine NON in scala

Estratto mappa Catastale (intero complesso immobiliare dove le unità sono poste)

N.B. immagine NON in scala

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ROBERTO BERARDELLI, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 3935, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X Sub. Xx sub xx: la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità immobiliare;

X Sub. xx e sub. xx: la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

ALLOGGIO sub. xx : la planimetria catastale, risulta, DIFFORME rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente:

- **Diversa destinazione in un locale al piano terra (autorizzato come lavanderia) ed avente alla data del mio sopralluogo la destinazione di bagno;**
- **Mancanza degli adeguati r.a.i. (rapporti aereo/illuminanti) del locale posto al piano terra autorizzato con la destinazione camera ma ora avente (visto la tipologia del serramento presente- fisso nella parte inferiore) solamente la destinazione accessoria (ripostiglio, cabina armadio) si precisa altresì che alla data del mio sopralluogo il locale veniva utilizzato come lavanderia;**
- **Leggero diverso sviluppo interno di alcuni locali al piano terra entrambi destinati a bagno;**
- **Demolizione del divisorio esterno nella corte retrostante;**
- **Mancata realizzazione della recinzione di delimitazione dell'area esterna esclusiva sviluppata in lato est (confine con il sub 3 altra proprietà);**
- **Ampio locale esterno (oggetto di contenzioso);**
- **Mancata realizzazione della recinzione di delimitazione dell'area esterna esclusiva sviluppata**

Nota Bene: i costi indicativi per rilievo dell'intera unità (già indicati nella sezione conformità edilizia-urbanistica), successiva restituzione grafica, rettifica mappa catastale per demolizione tramite la presentazione di una pratica di "tipo mappale" e la successiva presentazione della variazione della planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico (DOCEA) corrispondono complessivamente a €. 1.700,00 (iva e cassa escluse).

€. 2.177,70 (iva e cassa comprese)

BOX AUTO sub. xx: la planimetria catastale, risulta, DIFFORME rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente non risulta indicato il passaggio/collegamento ai locali accessori dell'unità sub. 28 (alloggio).

Nota Bene: i costi indicativi per rilievo dell'intera unità (già indicati nella sezione conformità edilizia-urbanistica), successiva restituzione grafica e presentazione variazione planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico corrispondono ad €. 500,00 (iva e cassa escluse).

€. 640,50 (iva e cassa comprese)

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTI NOTARILI

Titolo di provenienza

Attraverso l'Atto notarile pubblico redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx –Gardone Val Trompia, Repertorio n. xxxxx del xxxxxxxxx per compravendita.

“ il giorno 03/07/2007, nel mio studio in Gardone Val Trompiasono presenti i signori: [REDACTED] in qualità di amministratore dell' [REDACTED] [REDACTED] ” con sede in- parte venditrice e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxx residente in parte acquirente, dove la parte venditrice vende alla parte acquirente in comune di Cellatica Via xxxxxxxxxxxxxxxx:

- alloggio sui piani terra, primo e secondo con giardino esclusivo e locali di servizio al piano interrato catastalmente identificato al foglio x mappale xx sub. x (cat A/2)
 - box auto al piano interrato catastalmente identificato al foglio x mappale xx sub. xx (cat C/6)
 - posto auto al piano terra catastalmente identificato al foglio x mappale xx sub. xx (cat C/6)
 - posto auto al piano terra catastalmente identificato al foglio x mappale xx sub. xx (cat C/6)
- compreso la quota di comproprietà, proporzionale alla proprietà esclusiva, delle parti comuni dell'edificio di tali unità immobiliari fanno parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Cod. civ;
Vendita con prezzo convenuto di €. 590.000,00 (€. 585.000+iva per appartamento ed autorimessa ed €. 5000 +iva per i posti auto.

La parte acquirente si dichiara altresì a conoscenza che il giardino pertinenziale e la corte esclusiva dell'appartamento in oggetto sono gravati da servitù di passaggio dei servizi tecnologici (vasca di raccolta acqua piovana e tubazioni) impegnandosi a consentire l'accesso alle proprietà vicine per ispezioni e manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino.

Per gli effetti delle leggi 151/1975 e n° 52/1985 il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx dichiara di essere di stato civile libero.

X Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

Quota di proprietà: **1000/1000**
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- ☐ Usufrutto
☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

X Servitù si riporta quanto citato nell'atto di provenienza- niente altro di mia conoscenza
“La parte acquirente si dichiara altresì a conoscenza che il giardino pertinenziale e la corte esclusiva dell'appartamento in oggetto sono gravati da servitù di passaggio dei servizi tecnologici (vasca di raccolta acqua piovana e tubazioni) impegnandosi a consentire l'accesso alle proprietà vicine per ispezioni e manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino.

- ☐ Vincoli
☐ Oneri

☐ Pesì

X Gravami

Riscontrabili dalla certificazione notarile redatta dal Dott. [REDACTED] in data 02/08/2012

- ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per la complessiva somma di €. 1.180.000,00 grava i beni oggetto della presente solamente per il mappale xx sub. x foglio x per venti anni;
- ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la complessiva somma di €. 731.000,00 grava i beni oggetto della presente per dieci anni;
- ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la complessiva somma di €. 1.500.000,00 grava i beni oggetto della presente ed altri beni;
- ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per la complessiva somma di €. 1.060.000,00 grava i beni oggetto della presente ed altri beni;
- ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per la complessiva somma di €. 550.000,00 grava i beni oggetto della presente ed altri beni;
- TRASCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, grava i beni oggetto della presente ed altri beni;
- TRASCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI grava i beni oggetto della presente ed altri beni;
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx2 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx n rettifica a quello del xxxxxxxxxx (Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx) per erronea indicazione dei dati catastali del bene pignorato (fg x mappalex sub.xx) che risulta soppresso. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

X AGGIORNAMENTO Gravami

Riscontrabili dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 24/10/2024 (vedi documentazione allegata).

Nessun altro gravame riscontrato nell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto alla data del 24/10/2024 (vedi documentazione allegata)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

X Occupato

Si precisa che l'unità risulta alla data del mio sopralluogo occupata dal Sig. [REDACTED] e dai componenti della sua famiglia.

A tal proposito si allegano:

- **la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in data 29/10/2024.**

“Buongiorno, in merito alla sua istanza in oggetto le comunico che non risultano registrati presso gli uffici di nostra competenza, a nome dell'esecutato e relativamente agli immobili pignorati in oggetto, contratti di locazione o/o comodato in corso di validità”.

- la comunicazione ricevuta dall'amministratore, [REDACTED] del 22/10/2024 “in riferimento alle proprietà del Signor xxxxxxxxxxxx, comunica che non risultano alla data odierna alcuna pendenza essendo versati i relativi oneri condominiali e non sono a conoscenza di contratti di locazione e/o comodato riferiti alle unità immobiliari”.

In data 07/08/2024 ricevimento tramite pec, dall'ufficio Servizi Demografici di Cellatica per la verifica dello stato civile, residenza e stato di famiglia dell'esecutato. **Si segnala che da quanto riscontrabile da tale documentazione:**

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223; Visti i dati registrati COMUNE DI CELLATICA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome xxxxxx Nome xxxxxx Risulta nato il xxxxxxxx in BRESCIA (BS) Atto N. 2252 parte I serie A - anno 1972 - Comune di BRESCIA (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta di stato libero per divorzio da xxxxxxxx il xxxxxxxx. Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome xxxxxx Nome xxxxxx nato il xxxxxxxx in xxxxxx (BS) Atto N. 2252 parte I serie A - anno 1972 - Comune di xxxxxx (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxI Nome xxxxxxxx nata il xxxxxxxx in xxxxxx (BS) Atto N. 1012 parte II serie B - anno 2004 - Comune di BRESCIA (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxx Nome xxxxx nata il xxxxxxxx in xxxxxx (BS) Atto N. 1131 parte II serie B - anno 2005 - Comune di xxxxxx (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxx Nome xxxxx nata il xxxxxxxx0 in BRESCIA (BS) Atto N. 37 parte II serie B - anno 2010 - Comune di xxxxxxxx (BS) - Ufficio 1 (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxx Nome xxxxxxxx ata il xxxxxxxx in BRESCIA (BS) Atto N. 13 parte II serie B - anno 2009 - Comune di xxxxxxxx - Ufficio 1 (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxxxNome xxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxx in BRESCIA (BS) Atto N. 13 parte II serie B - anno 2014 - Comune di xxxxxxxxxxxxxxx - Ufficio 1 (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxxxx Nome xxxxxxxx nata il 19/03/1977 in ARCO (TN) Atto N. 70 parte I serie A - anno 1977 - Comune di xxxx (TN) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA xxxxxxxx N. x Comune CELLATICA (BS).

Vedi certificato allegato rilasciato dall'Ufficio servizi demografici del Comune di CELLATICA.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

Nessuna di mia conoscenza.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- *ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxxxxx del xxxxxxxxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per la complessiva somma di €. 1.180.000,00 grava i beni oggetto della presente solamente per il mappale xx sub. x foglio x per venti anni;*
- *ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxxxxx del xxxxxxxxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la complessiva somma di €. 731.000,00 grava i beni oggetto della presente per dieci anni;*
- *ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la complessiva somma di €. 1.500.000,00 grava i beni oggetto della presente ed altri beni;*
- *ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx1 - Registro Particolare 111 Registro Generale xxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per la complessiva somma di €. 1.060.000,00 grava i beni oggetto della presente ed altri beni;*
- *ISCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxx IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per la complessiva somma di €. 550.000,00 grava i beni oggetto della presente ed altri beni;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxx del xxxxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, grava i beni oggetto della presente ed altri beni;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio xxxxxxx del xxxxxxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI grava i beni oggetto della presente ed altri beni;*
- *Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del xxxxxxxxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale 24953 in rettifica a quello del xxxxxxxxxx (Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx) per erronea indicazione dei dati catastali del bene pignorato (fg x mappale xsub. x) che risulta soppresso. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento

della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

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.

X 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 staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili per unità immobili-alloggio

- ☐ 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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

La presente valutazione è redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; più precisamente trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.

La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI:

- Immobile di confronto A:
Ampia villetta a schiera Superficie commerciale complessiva circa Mq. 235.
Stato di manutenzione edificio ed immobile 6 (USATO-sufficiente).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 40%
Prezzo proposto di vendita €. 399.000,00
- Immobile di confronto B:
Ampia villetta a schiera. Superficie commerciale complessiva circa Mq. 192
Stato di manutenzione edificio ed immobile 6 (sufficiente).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 60%
Prezzo proposto di vendita €. 350.000,00

Si precisa che:

- Essendo le unità (comparabili) attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE ed essendo le stesse sul mercato (in vendita) da tempo (mercato meno attivo rispetto agli appartamenti visto il diverso impegno d'investimento), viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 15% punti percentuali (QUINDI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.
Comparabile A: € 399.000,00 –indicativamente il 15% = €. 340.000,00
Comparabile B: € 350.000,00 –indicativamente il 15% = €. 300.000,00
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione edificio interno ed esterno pari a 8.
- Visto le caratteristiche e posizione dei comparabili qui utilizzati viene attribuito un'incidenza percentuale (PESO COMPARABILE) del 40% per il comparabile A e del 60% per il comparabile B;
- I coefficienti correttivi qui utilizzati (attribuiti alle superfici accessorie) risultano quelli scaturiti dal mercato e più precisamente 0,50 per l'unità destinata a box e 0,25 per i posti auto;
- All'unità immobiliare destinata a box (sub. xx) viene inoltre attribuito un coefficiente correttivo di 0,80 visto le problematiche riscontrate sul solaio interno (infiltrazioni d'acqua);
- Saggio livello di piano 2% (percentuale di variazione del prezzo degli immobili a salire od allo scendere di piano. E' un dato rilevato fra le consuetudini locali ed è normalmente positivo. Diventa positivo nel caso di immobili con ascensore.

Vedi l'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO																
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI								Assunzioni								
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B		Immobile oggetto di stima		s=saggio annuale di variazione dei prezzi			1%					
								i=livello di piano			2%					
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare		Agenzia immobiliare		1		Prezzo medio di mercato €/mq.			€ 1.750,00					
Nominativo / repertorio								Prezzo area esterna			€ 800,00					
Comune		Cellatica		Cellatica		Cellatica		Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.			€ 1.100,00					
Indirizzo		Via Fantasina		Via Fantasina		Via Fantasina		Criterio di misurazione			SEL					
Zona		Centrale		Semicentrale		Semicentrale		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B				
Destinazione		Residenziale		Residenziale		Residenziale		Prezzo di mercato (euro)		€ 340.000,00		€ 300.000,00				
Tipologia edilizia		Villetta a schiera		Villetta a schiera		Villetta a schiera		Data (mesi)		-€ 283,33		-€ 250,00				
Stato dell'immobile		Usato		Usato		Usato		Livello di piano		€ 6.800,00		€ 6.000,00				
Prezzo di mercato (euro)		€ 340.000,00		€ 300.000,00				Superficie principale (mq)		€ 1.583,11		€ 1.583,11				
Data (mesi)		0		0		0		Superficie esterna (mq)		€ 800,00		€ 800,00				
Livello di piano (n)		0		0		0		Stato di manutenzione esterna (€)		€ 800,00		€ 800,00				
Superficie principale (mq)		146		140		187		Stato di manutenzione interna (€)		€ 18.300,00		€ 18.300,00				
								TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B				
								Prezzo di mercato (euro)		€ 340.000,00		€ 300.000,00				
								Data (mesi)								
								Livello di piano								
								Superficie principale (mq)		€ 102.115,57		€ 139.635,36				
								Superficie esterna (mq)								
								Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.600,00		€ 1.600,00				
								Stato di manutenzione immobile (€)		€ 36.600,00		€ 36.600,00				
								Prezzo corretto		€ 480.315,57		€ 477.835,36				
								Peso comparabile(%)		40%		60%				
								VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE				€ 479.000				
								DIVERGENZA PERCENTUALE(%)								
								PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€		1.724,86				
								Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato				-1,44%				
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 1.724,86				VALORE ASSUNTO
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE		
								K1	K2	K3	K4					
								PIANO	DESTIN	INFILTR						
1				A/7	Villetta a schiera	0	8	1,00	1,00			€ 1.724,86	277,69	€ 478.972,40	€ 479.000,00	
2				C/6	Posto auto scoperto	0	8	1,00	0,25			€ 431,22	12,00	€ 5.174,59	€ 5.000,00	
3				C/6	Posto auto scoperto	0	8	1,00	0,25			€ 431,22	12,00	€ 5.174,59	€ 5.000,00	
4				C/6	Box	0	6	1,00	0,50	0,80		€ 689,95	36,86	€ 25.431,40	€ 25.000,00	

COSTI indicativi per sanare le varie difformità edilizie-catastali risultano essere:

Spese varie ALLOGGIO per adeguamento edilizio-urbanistico € 83.804,00

Spese varie ALLOGGIO per aggiornamento catastale € 2.177,70

Spese varie BOX AUTO per aggiornamento catastale € 640,50

Valore COMPLESSIVO SOPRA RISCONTRATO ALLOGGIO € 479.000,00

TOTALE COSTI DA DEDURRE € 85.981,70

Valore DEFINITIVO ALLOGGIO € 393.018,30

Valore COMPLESSIVO SOPRA RISCONTRATO BOX AUTO € 25.000,00

TOTALE COSTI DA DEDURRE (AGGIORNAMENTO CATASTALE) 640,50

Valore DEFINITIVO BOX AUTO € 24.359,50

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/01

Per quanto concerne:

Ubicazione

Comune di Cellatica (BS) – località Fantasina Via xxxxxxxxx n°xx

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio xxmappale xx sub. xx
CAT. A/2 Classe 6, 10,50 vani Rendita €. 894,76

Posto auto 1: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. C/6 Classe 1, 12 mq Rendita €. 16,73

Posto auto 1: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. C/6 Classe 1, 12 mq Rendita €. 16,73

Box interr: NCT Foglio x mappale xx sub. xx
CAT. C/6 Classe 3, 31 mq Rendita €. 60,84

Quota di proprietà: **1000/1000**
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di proprietà: **Piena**
Divisibilità dell'immobile: **Non è frazionabile o divisibile**

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO sub. xx € 393.000,00 diconsi Euro Trecentonovattremila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 275.000,00 diconsi Euro Duecentosettantacinquemila/00

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB xx € 5.000,00 diconsi Euro Cinquemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB. xx € 3.000,00 diconsi Euro Tremila/00

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB xx € 5.000,00 diconsi Euro Cinquemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
POSTO AUTO SUB. xx € 3.000,00 diconsi Euro Tremila/00

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
BOX SUB. xx€ 24.000,00 diconsi Euro Ventiquattromila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
BOX SUB. xx€ 16.000,00 diconsi Euro Sedicimila/00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Elaborati fotografici degli interni ed esterni;
3. Atto di provenienza;
4. Titoli autorizzativi riscontrati;
5. Planimetrie catastali;
6. Visure catastali storiche;
7. Ultimo elaborato planimetrico ed elenco subalterni e due altri precedenti;
8. Comunicazione Amministratore;
9. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
10. Certificazione notarile ventennale;
11. Aggiornamento ipotecario del 24/10/2024;
12. Certificati anagrafici vari emessi dal Comune di Cellatica;
13. Comunicazioni con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti;