

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 90/2022

Giudice delegato: dott. Pernigotto Alessandro

ANAGRAFICA

Creditore procedente: BPER S.p.A. BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. P.A.
Via San Carlo n. 8/20 MODENA

C.F. 01153230360

Rappresentato dall'Avvocato

avv. Mirella Cartaino

Via Floriano Ferramola n. 12 BRESCIA

C.F. CRTMLL66H69B157V

Tel. 030/2808568

pec: mirellagiovanna.cartaino@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Omissis

Via San Dionigi n. 17/b

RODENGO SAIANO (BS)

C.F. OMISSIS

Omissis

Via San Dionigi n. 17/d

RODENGO SAIANO (BS)

C.F. OMISSIS

Intervenuti alla stima:

sopralluogo a Rodengo Saiano
il 26 luglio 2022

Omissis

dott. Antonio Faglia (custode)

Esperto incaricato

ing. Sala Marco

Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)

C.F. SLAMRC75M29B157C

P.I. 02315400982

Tel. 030 2511185 - Cell. 3491285169

email ing.sala.marco@gmail.com

pec marco.sala2@ingpec.eu

Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827

QUESITI

Con udienza del 23 giugno 2022, il Giudice Ordinario di Tribunale (G.O.T.) dell'esecuzione delegato, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.
2. Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine delle esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).*
2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
3. *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
 - *Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *Sequestri penali ed amministrativi;*
 - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di carichi, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.*
- 2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.*

in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.

3. *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

4. *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

- F -

Formazione dei lotti

1. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
2. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*
3. *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

4. *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

- G -

Valore del bene e costi

1. *Determini preliminarmente valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:*
- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *stato di conservazione dell'immobile;*
 - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*
2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
- *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
 - *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*
 - *il valore d'uso dell'edificio.*

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazione ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

DATE

Nomina dell'esperto	23 giugno 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12 luglio 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	19 settembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08 novembre 2022

Indice

0	ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	10
1	BENI UBICATI NEL COMUNE DI RODENGO SAIANO	11
1.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	16
1.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	17
1.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	19
1.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	22
1.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	24
1.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	26
1.7	ANALISI ESTIMATIVA	27
1.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	28
2	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	30
3	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	31

0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Date delle Indagini esperite per la perizia dell'immobile sito a Rodengo Saiano

Il giorno 12 luglio 2022 ho richiesto al Comune di Rodengo Saiano copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio delle esegutate e mi sono stati trasmessi i certificati di stato civile il giorno 12 luglio 2022.

Il giorno 12 luglio 2022 ho richiesto all'Archivio di Stato l'atto di provenienza e l'atto di donazione dell'immobile oggetto di esecuzione. Tali atti mi sono stati trasmesso il giorno 18 luglio 2022.

Il giorno 12 luglio 2022 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Rodengo Saiano per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti a cui ho potuto accedere il giorno 26 luglio 2022 presso l'ufficio tecnico del Comune di Rodengo Saiano presso cui mi sono recato.

Il giorno 26 luglio 2022 mi sono recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo con il dott. Antonio Faglia (custode) alla presenza della sig.ra Omissis, una delle esegutate.

Il giorno 26 luglio 2022 ho contattato la BRAVI STEFANO s.r.l., amministratore del condominio, per richiedere la documentazione inerente il condominio "CONDOMINIO MURE" che mi ha trasmesso il 28 luglio 2022.

Il giorno 26 luglio 2022 ho segnalato allo studio del Notaio Candore, che ha redatto la relazione notarile (ALLEGATO A), che le donazioni (ALLEGATO B) hanno un termine iniziale e una condizione sospensiva affinché rettificasse la relazione notarile.

Il giorno 16 settembre 2022 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione che interessassero gli immobili pignorati. Il funzionario ha verificato che non esistono contratti di locazione che interessano gli immobili pignorati.

Il giorno 19 settembre 2022 mi sono sentito con lo studio del **Notaio Candore** che ha redatto la relazione notarile (ALLEGATO A) che mi ha comunicato che **rettificherà la relazione notarile solo su richiesta del giudice.**

1 BENI UBICATI NEL COMUNE DI RODENGO SAIANO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate nel "CONDOMINIO MURE - 67", situato a Rodengo Saiano, in Via San Dionigi n. 17/a, 17/b, 17/c, 17/d.

Il condominio "CONDOMINIO MURE - 67" è amministrato dalla BRAVI STEFANO s.r.l., con sede in Via Alcide De Gasperi n. 21 a Gussago (BS), (amministrazione@bravistefanosrl.it).

Al condominio si accede dalla pubblica via per il tramite di due accessi pedonali e da un accesso carraio protetti da una copertura.

Lo stabile nel complesso è composto da n. 18 abitazioni dislocate in più corpi di fabbrica con autorimesse al piano interrato accessibili per il tramite di tre rampe carraie.

Per meglio comprendere lo stato del CONDOMINIO MURE - 67 vedere l'ALLEGATO O, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica.

Le n. 3 unità immobiliari oggetto del pignoramento consistono nell'alloggio, nell'autorimessa a piano interrato e nel posto auto scoperto.

L'alloggio di abitazione è così composto:

- piano terra: soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno, atrio di ingresso, portico e corte esclusiva esterna adibita a giardino;
- piano primo: camera, bagno, disimpegno e balcone;
- piano interrato: cantina con piccolo ripostiglio sottoscala, lavanderia con locale caldaia, WC e disimpegno.

I piani sono tra loro collegati per il tramite di una scala interna.

Dal disimpegno al piano interrato tramite una porta si accede all'autorimessa.

Il posto auto esterno scoperto è ubicato a piano terra e si accede dalla corte comune al condominio.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è installata nella lavanderia CT a piano interrato.

È installato anche un condizionatore con due unità interne, una al piano terra e una al piano primo.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con ante esterne in legno. I serramenti che non hanno le ante sono invece dotati di inferriate.

I serramenti del piano interrato sono invece in metallo.

Nei muri esterni sono presenti alcune crepe (ALLEGATO L).

Le unità immobiliari sono occupate dalle esecutate.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L.

Confini

Alloggio

NORD: altra proprietà fg. 7 mapp. 243

EST: fg. 7 mapp. 264 sub. 14 (altra proprietà)

SUD: fg. 7 mapp. 264 sub. 48 (corte comune)

OVEST: fg. 7 mapp. 264 sub. 52 (rampa comune)

Autorimessa

NORD: fg. 7 mapp. 264 sub. 54 (corsello comune)

EST: fg. 7 mapp. 264 subb. 14 e 38 (altra proprietà)

SUD: terrapieno

OVEST: fg. 7 mapp. 264 sub. 13 (alloggio)

Posto auto scoperto

NORD: fg. 7 mapp. 264 sub. 48 (corte comune)

EST: fg. 7 mapp. 264 sub. 45 (altra proprietà)

SUD: fg. 7 mapp. 264 sub. 48 (corte comune)

OVEST: fg. 7 mapp. 264 sub. 47 (rampa comune)

Ubicazione

Via San Dionigi n. 17/b, 17/c, 17/d, RODENGO SAIANO

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 13
Via San Dionigi n. SNC piano S1 – T – 1,
cat. A/2, classe 4,
consistenza vani 8
Superficie catastale totale 161 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 146 mq
rendita € 578,43

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 37
Via San Dionigi n. SNC piano S1,
cat. C/6, classe 3,
Consistenza 28 mq
Superficie catastale totale 30 mq
rendita € 43,38

Posto auto

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 46
Via San Dionigi n. SNC piano T,
cat. C/6, classe 1,
Consistenza 13 mq
Superficie catastale totale 13 mq
rendita € 14,10

Quota di proprietà

1/2 di piena proprietà di Omissis
1/2 di piena proprietà di Omissis

N.B.

Gli atti di donazione sotto riportati hanno un termine iniziale e una condizione sospensiva dettati dalla premorienza di una delle proprietarie (ALLEGATO B).

La ricerca presso il Comune di Rodengo Saiano ha permesso di reperire il Certificato di Stato Libero delle eseguite (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 e Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), numero 35742/19290 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46562/27831, da Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaghesi Società Cooperativa sede in Gussago (BS) codice fiscale: 00740270178 (ALLEGATO B).

Atto di donazione Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà con atto di donazione accettata

del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), numero 35744/19292 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46626/27869, da Omissis (ALLEGATO B).

Atto di donazione Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto con atto di donazione accettata del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), numero 35744/19292 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46625/27868, da Omissis (ALLEGATO B).

N.B.

Gli atti di donazione hanno un termine iniziale e una condizione sospensiva dettati dalla premorienza di una delle proprietarie (ALLEGATO B).

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
 Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O

Vincoli urbanistici, ambientali,
paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi,
gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rodengo Saiano SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, subb. 13, 37 e 46	191,71	€ 364'000,00
TOTALE	191,71	€ 364'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rodengo Saiano SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, subb. 13, 37 e 46	191,71	€ 309'400,00
TOTALE	191,71	€ 309'400,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

BENI UBICATI NEL COMUNE DI RODENGO SAIANO

1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

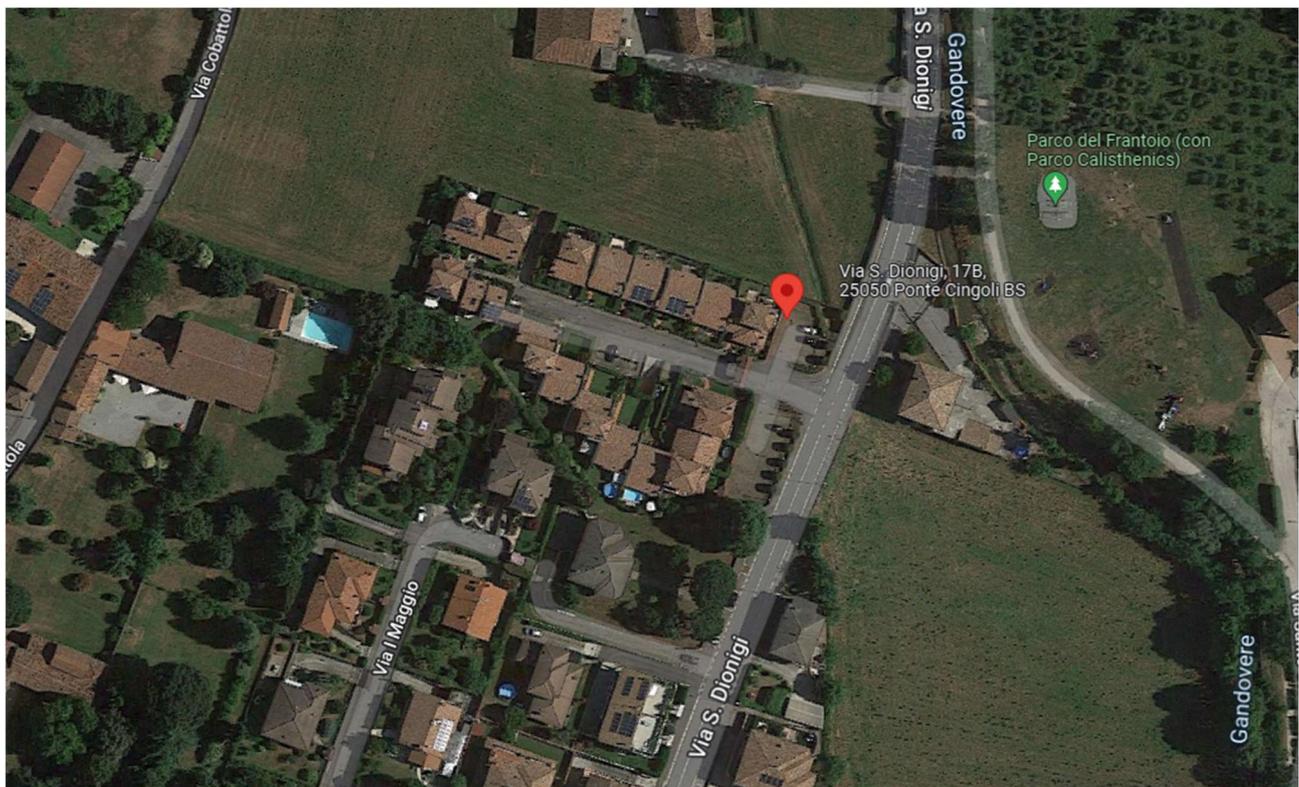
Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	RODENGO SAIANO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Via San Dionigi
<input type="checkbox"/> Civico n.	n. 17/b, 17/c, 17/d

Zona PGT

Ambiti residenziali consolidati radi a ridosso dei Naf o dell'ambito collinare
(ALLEGATO E)

Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	Ambiti residenziali consolidati radi a ridosso dei Naf o dell'ambito collinare (ALLEGATO E)
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	alloggio con autorimessa e posto auto
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	condominio
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	alloggio con autorimessa e posto auto
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio muratura e c.a.
<input type="checkbox"/> Dimensione	superficie commerciale mq 191,71
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 26 luglio 2022
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% ABITAZIONE:	100%	x	mq 122,48	= mq	122,48
- 50% CANTINA/LAVANDERIA:	50%	x	mq 61,08	= mq	30,54
- 25% PORTICO:	25%	x	mq 5,22	= mq	1,31
- 30% BALCONE:	30%	x	mq 4,95	= mq	1,49
- 10% CORTE ESCLUSIVA:	10%	x	mq 173,67	= mq	17,37
- 10% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 30,82	= mq	15,41
- 25% POSTO AUTO:	25%	x	mq 12,50	= mq	3,13

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq **191,71**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rodengo Saiano (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rodengo Saiano e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il cancellino di ingresso alla proprietà è scoperto e collocato a ridosso del marciapiede, mentre era progettualmente coperto da una tettoia e arretrato dal marciapiede;
2. i posti auto scoperti e le rampe di accesso alle autorimesse al piano interrato erano progettualmente previste pavimentate con herbablock: in realtà i posti scoperti sono pavimentati e le rampe hanno una pavimentazione industriale;
3. erano previste le ante alla finestra sotto il portico; è invece dotata di inferriata;
4. tra la documentazione in archivio in comune non mi è stata fornita l'autorizzazione allo scarico in fognatura di cui non è in possesso neanche l'amministratore.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Rodengo Saiano ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D):

- Permesso di Costruire n. 5291 del 19/03/2004 rilasciato alla società CELG 96 s.r.l., volturato a favore della "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI Società Cooperativa" in data 01 agosto 2005 con il numero 5662.
- Permesso di Costruire n. 5337 del 25/06/2004 rilasciato alla società CELG 96 s.r.l., volturato a favore della "COOPERATIVA EDILIZIA LAVORATORI GUSSAGHESI Società Cooperativa" in data 7 settembre 2005 con il numero 5687.
- Denuncia di inizio attività presentata il 27 luglio 2005 prot. 9072, per variante al permesso n. 5291.
- Denuncia di inizio attività per la realizzazione di recinzione esterna presentata il giorno 11 maggio 2004, prot. 5464.
- Certificato di abitabilità richiesto al comune di Rodengo Saiano in data 21 giugno 2006 prot. 7487.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI RODENGO SAIANO
- Data verifica urbanistica 26 luglio 2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)

- Vincoli urbanistici Ambiti residenziali consolidati radi a ridosso dei Naf o dell'ambito collinare
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici Classe 4 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale 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 della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 18'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rodengo Saiano (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rodengo Saiano e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il cancellino di ingresso alla proprietà è scoperto e collocato a ridosso del marciapiede, mentre era progettualmente coperto da una tettoia e arretrato dal marciapiede;
2. i posti auto scoperti e le rampe di accesso alle autorimesse al piano interrato erano progettualmente previste pavimentate con herbablock: in realtà i posti scoperti sono pavimentati e le rampe hanno una pavimentazione industriale;
3. erano previste le ante alla finestra sotto il portico; è invece dotata di inferriata;
4. tra la documentazione in archivio in comune non mi è stata fornita l'autorizzazione allo scarico in fognatura di cui non è in possesso neanche l'amministratore.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

1.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 13
Via San Dionigi n. SNC piano S1 – T – 1,
cat. A/2, classe 4,
consistenza vani 8
Superficie catastale totale 161 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 146 mq
rendita € 578,43

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 37
Via San Dionigi n. SNC piano S1,
cat. C/6, classe 3,
Consistenza 28 mq
Superficie catastale totale 30 mq
rendita € 43,38

Posto auto

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 46
Via San Dionigi n. SNC piano T,
cat. C/6, classe 1,
Consistenza 13 mq
Superficie catastale totale 13 mq
rendita € 14,10

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 26 luglio 2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 2'000,00.

Note:

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rodengo Saiano (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rodengo Saiano e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il cancellino di ingresso alla proprietà è scoperto e collocato a ridosso del marciapiede, mentre era progettualmente coperto da una tettoia e arretrato dal marciapiede;
2. i posti auto scoperti e le rampe di accesso alle autorimesse al piano interrato erano progettualmente previste pavimentate con herbablock: in realtà i posti scoperti sono pavimentati e le rampe hanno una pavimentazione industriale;
3. erano previste le ante alla finestra sotto il portico; è invece dotata di inferriata;
4. tra la documentazione in archivio in comune non mi è stata fornita l'autorizzazione allo scarico in fognatura di cui non è in possesso neanche l'amministratore.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Omissis e Omissis sono proprietarie di beni oggetto di esecuzione (ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 e Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), numero 35742/19290 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46562/27831, da Cooperativa Edilizia Lavoratori Gussaghesi Società Cooperativa sede in Gussago (BS) codice fiscale: 00740270178 (ALLEGATO B).

Atto di donazione Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà con atto di donazione accettata del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), numero 35744/19292 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46626/27869, da Omissis (ALLEGATO B).

Atto di donazione Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto con atto di donazione accettata del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), numero 35744/19292 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46625/27868, da Omissis (ALLEGATO B).

Quota di proprietà

1/2 di piena proprietà di Omissis.

1/2 di piena proprietà di Omissis.

N.B.

Gli atti di donazione (ALLEGATO B) hanno un termine iniziale e una condizione sospensiva dettati dalla premorienza di una delle proprietarie.

La ricerca presso il Comune di Rodengo Saiano ha permesso di reperire il Certificato di Stato Libero delle esecutate (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

X Vincoli

Vedere in seguito

X Oneri

Vedere in seguito

X Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46563/10900 per Euro 840.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 420.000,00 a favore di Banca Di Valle Camonica Società Per Azioni sede in Breno (BS), domicilio ipotecario eletto Breno (BS) - Piazza Repubblica 2, codice fiscale 00283770170 e contro Omissis, nata a Palermo (PA) il 19/08/1952, codice fiscale OMISSIS e Omissis, nata a Gussago (BS) il 29/03/1937, codice fiscale OMISSIS;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 03/03/2022 ai numeri 8440/5748 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro Omissis e Omissis sopra generalizzati.

N.B.

Gli atti di donazione (ALLEGATO B) hanno un termine iniziale e una condizione sospensiva dettati dalla premorienza di una delle proprietarie.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- Occupato dalle esecutate.
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

1.7 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
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - 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

1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 13
Via San Dionigi n. SNC piano S1 – T – 1,
cat. A/2, classe 4,
consistenza vani 8
Superficie catastale totale 161 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 146 mq
rendita € 578,43

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 37
Via San Dionigi n. SNC piano S1,
cat. C/6, classe 3,
Consistenza 28 mq
Superficie catastale totale 30 mq
rendita € 43,38

Posto auto

SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, sub. 46
Via San Dionigi n. SNC piano T,
cat. C/6, classe 1,
Consistenza 13 mq
Superficie catastale totale 13 mq
rendita € 14,10

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rodengo Saiano SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, subb. 13, 37 e 46	191,71	€ 364'000,00
TOTALE	191,71	€ 364'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rodengo Saiano SEZ. NCT, Fg. 7, mapp.le 264, subb. 13, 37 e 46	191,71	€ 309'400,00
TOTALE	191,71	€ 309'400,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 1400,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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;
- è 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: 19 settembre 2022

3 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RODENGO SAIANO

- ALLEGATO A: Relazione Notarile Ventennale.
- ALLEGATO B: Atto di Compravendita Notaio Pozzati.
Atti di Donazioni Notaio Pozzati.
- ALLEGATO C: Certificati di Stato Libero degli esecutati.
- ALLEGATO D: Pratiche Edilizie.
- ALLEGATO E: Estratti PGT.
- ALLEGATO F: Estratto mappa.
- ALLEGATO G: Visure e Visure Storiche Catastali.
- ALLEGATO H: Schede Catastali.
- ALLEGATO I: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato.
- ALLEGATO L: Dossier fotografico.
- ALLEGATO M: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
- ALLEGATO O: Documentazione CONDOMINIO MURE