

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 234/2023

G.O.P.: Dott.ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA

Creditore procedente:	Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina, 15/17, C.F. e P.IVA 13048380151
Rappresentata dall'Avvocato	Avv. Serena Saggini (C.F. SGGSRN84A63H501Z) Studio in Milano, C.so Magenta n. 56
Esecutati:	OMISSIS
Intervenuti alla data di stima	Collaboratore ANPE arch. Pierluigi Bianchetti
Esperto incaricato	ARCHITETTO CABRAS PIER PAOLO con studio in Via Giuseppe Di Vittorio 1, 25030 Roncadelle (Bs) c.f. CBRPPL76B19B157H Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: pierpaolo@cabrasarchitetti.it Pec: pierpaolo.cabras@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582

Nomina dell'esperto: 04/09/2023

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 14/09/2023

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Edificio isolato monofamiliare disposto su due livelli con giardino.

Ubicazione: Via XX Settembre, 122 Ghedi (Bs)

Identificazione catastale: Ghedi (Bs)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	31	5	1	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	31	5	2	C/6 (autorimesse)

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 ciascuno dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 170.350,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): **€ 150.700,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 11
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

• **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</u>	<u>5</u>
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>6</u>
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>9</u>
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale.....</u>	<u>10</u>
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità.....</u>	<u>11</u>
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>12</u>
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>12</u>
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa.....</u>	<u>12</u>
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>14</u>
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza.....</u>	<u>15</u>
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</u>	<u>16</u>

1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 17/10/2023 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Ghedi.
- In data 20/10/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Ghedi

Via: Via XX Settembre

Civico: 122

Zona: B2

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva

Tipologia immobiliare:

immobile ad uso residenziale

Tipologia edilizia dei fabbricati:

case unifamiliare

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:

alloggio isolato in lotto di proprietà

Caratteristiche generali dell'immobile:

La struttura del fabbricato è costituita da muri portanti e solai in laterocemento. All'esterno le facciate sono finite con intonaco al civile.

Dimensione:

La dimensione dell'appartamento oggetto di valutazione può definirsi di media ampiezza

Caratteri domanda e offerta:

L'immobile apparteneva ad un proprietario come bene personale e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato.

Forma di mercato:

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo "concorrenza monopolistica"

Filtering:

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

Fase del mercato immobiliare:

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa.

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1/1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Casa indipendente disposta su due livelli con giardino, completano la proprietà un piccolo fabbricato ad uso autorimessa ed un sottotetto accessibile da una botola collocata nella loggia.

L'immobile sul fronte ovest prospetta su Via XX Settembre e sul fronte est, a quota inferiore con accessibilità anche carraia, si affaccia su Viale delle Rimembranze.

L'alloggio è situato al piano rialzato ed è costituito da ingresso, locale soggiorno, locale cottura, bagno, due camere ed una loggia con scala esterna che funge da collegamento al livello sottostante. I pavimenti interni sono in ceramica così come il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina, i serramenti sono in legno dotati di tapparelle.

Il piano seminterrato è composto da due locali ad uso cantina e due locali accessori ricavati in una porzione del portico e del sottoscala.

E' presente un sottotetto, accessibile da una botola posizionata nella loggia.

Confini:

- Nord: altra proprietà
- Est: Viale delle Rimembranze
- Sud: altra proprietà
- Ovest: Via XX Settembre

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- Rilievo Interno ed esterno

Diretto in loco (Ausiliario: Geom. Luciano Pesci)

Data del sopralluogo: 20/10/2023

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico

Criterio di misurazione:

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale
			Parziale mq.
Alloggio	81,00	100,00%	81,00
Loggia e portico	12,00	25,00%	4,00
Cantina e locali accessori	85,00	50,00%	42,50
Giardino	510,00	10,00%	51,00
Autorimessa	21,00	0,00%	0,00
Superficie commerciale ragguagliata Totale			178,50

Caratteristiche qualitative:

livello di piano:

PIANO SEMINTERRATO E RIALZATO

ascensore:

presente assente vetustà dell'ascensore (anni)

servizi igienici n° 1

w.c. lavabo bidet doccia vasca

doccia con idromassaggio vasca con doccia vasca con idromassaggio scaldabagno elettrico vetustà del bagno

Impianti in dotazione:

Riscaldamento

presente assente

centralizzato autonomo

alimentazione:

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento

presente (non funzionante) assente

Esecuzione Immobiliare n° 234/2023

tipologia:

totale parziale

Solare termico (produzione acqua calda)

presente X assente

Elettrico

X presente: assente

Idraulico

X presente assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

presente X assente

Impianto Geotermico

presente X assente

Domotica

presente X assente

Manutenzione fabbricato

X minimo medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare

X minimo medio Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'A.P.E. Protocollo N° -----/-- del --.---.----

X non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Inquinamento

atmosferico X assente presente

acustico assente X presente

elettromagnetico X assente presente

ambientale X assente presente

Esposizione prevalente dell'immobile

minimo X medio Massimo

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> minimo | <input checked="" type="checkbox"/> medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> panoramicità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> minimo | <input type="checkbox"/> medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> minimo | <input checked="" type="checkbox"/> medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> minimo | <input type="checkbox"/> medio | <input type="checkbox"/> Massimo |

4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Titoli edilizi trasmessi dall'ufficio tecnico del comune di Passirano a seguito di richiesta di accesso agli atti:

- Licenza di Costruzione nr. 10884 del 10/05/1956
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 10/03/1958

Situazione urbanistica:

Al fine di determinare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione si sono effettuate verifiche dello strumento urbanistico vigente.

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona **B2 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva. Indice fondiario 0,55 mq/mq**

A seguito del sopralluogo sono emerse difformità dal punto di vista edilizio rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie sopra richiamate ed in particolare:

La dimensione planimetrica del fabbricato realizzato risulta maggiore rispetto al progetto approvato; si rileva inoltre un incremento dell'altezza dell'imposta della copertura per la realizzazione del sottotetto, un differente assetto della loggia e della scala nonché la chiusura parziale del portico e del sottoscala per la realizzazione di due locali accessori.

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Ghedi non sono stati forniti titoli edilizi relativamente all'autorimessa.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Cabras Architetto Pier Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica:

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

No

Sì (vedi annotazioni)

L'abitazione è legittimabile con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria mentre l'autorimessa non è legittimabile in quanto non rispetta le distanze minime dei confini.

Per le pratiche relative alla sanatoria e le opere di demolizione dell'autorimessa si prevedono, a titolo sommario ed indicativo e non probatorio, le seguenti spese:

25.000,00 €

• 4.2 Rispondenza catastale

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati in mappa del comune di Ghedi con i seguenti identificativi:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	31	5	1	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	31	5	2	C/6 (autorimesse)

Dalla verifica delle planimetrie sono emerse difformità rispetto allo stato degli immobili:

Nella pianta del piano seminterrato non vengono rappresentati i due locali accessori collocati nel portico e nel sottoscala; viene invece rappresentata una terrazza assente allo stato di fatto dell'immobile.

A seguito della demolizione dell'autorimessa dovrà essere soppresso il relativo subalterno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Cabras Architetto Pier Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla planimetrie depositate.

Per la pratica catastale si stima un costo di circa € 1.000,00.

- **4.3 Verifica della titolarità**

Titolo di provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono pervenute all'attuale proprietario in virtù di atto di compravendita del Notaio NOVELLI FRANCO del 30/09/2005 Repertorio 95875 TRASCRIZIONE del 11/10/2005 - Registro Particolare 36618 Registro Generale 59240 per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE IL SIG. OMISSIS E' DECEDUTO IN DATA 3 GIUGNO 2018 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELLA DO TT.SSA ELEONORA ABRAMI , CON STUDIO IN VEROLANUOVA PIAZZA LIBERTA' 1 3/B, CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO.

Condizioni limitanti:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95876/7924 del 30/09/2005 ISCRIZIONE nn. 59243/13267 del 11/10/2005.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3225 del 08/05/2023 TRASCRIZIONE del 31/05/2023 - Registro Particolare 16657 Registro Generale 23821;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al momento della valutazione gli immobili risultano essere liberi.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente non risultano formalità, vincoli ed oneri.

6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Pubblico ufficiale NOVELLI FRANCO Repertorio 95876/7924 del 30/09/2005 ISCRIZIONE nn. 59243/13267 del 11/10/2005.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3225 del 08/05/2023 TRASCRIZIONE del 31/05/2023 - Registro Particolare 16657 Registro Generale 23821;

7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione"

commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili

- Sistema di Stima

- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

- Sistema di ripartizione

- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario

- Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria

- Analisi del flusso di cassa scontato

□ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate". Sulla base delle indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Abitazioni civili	€ 1.100,00

8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

• **Calcolo del valore di mercato**

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	31	5	1	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	31	5	2	C/6 (autorimesse)

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
mq. 178,50	€ 1.100,00	€ 196.350,00

• **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

Totale deprezzamento € 26.0000,00

• **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 196.350,00**

il deprezzamento è pari a **€ 26.0000,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 170.350,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 170.350,00**

- **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing
- difficoltà di vendita oggettiva in ragione dell'attuale situazione del mercato immobiliare

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 176.715,00**

il deprezzamento è pari a **€ 26.0000,00**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a € 150.700,00

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a € 150.700,00

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Architetto CABRAS PIER PAOLO, Iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 2582, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Documento firmato digitalmente

Data rapporto di valutazione: 30/10/2023

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Schede catastali
- b) Documentazione fotografica

ALLEGATO A

Data: 17/10/2023 - n. T188235 - Richiedente: CBRPPL76B19B157H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0122764 del 18/04/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ghedi Via Xx Settembre civ. 122	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Carera Silvio
Sezione: NCT		Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 31		Prov. Brescia
Particella: 5		N. 4873
Subalterno: 1		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2023 - Comune di GHEDI(D999) - < Sez. urbana NCT - Foglio 31 - Particella 5 - Subalterno 1 >
VIA XX SETTEMBRE n. 122 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2023 - n. T188235 - Richiedente: CBRPPL76B19B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Esecuzione Immobiliare n° 234/2023

Data: 17/10/2023 - n. T188236 - Richiedente: CBRPPL76B19B157H

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122783 del 18/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ghedi

Via Xx Settembre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 31

Particella: 5

Subalterno: 2

Compilata da:

Carera Silvio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 4873

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2023 - n. T188236 - Richiedente: CBRPPL76B19B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2023 - Comune di GHEDI(D999) - < Sez. urbana NCT - Foglio 31 - Particella 5 - Subalterno 2 ->
VIA XX SETTEMBRE Piano T

ALLEGATO B



FRONTE OVEST



FRONTE EST



AUTORIMESSA









