

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. 551/2023

Giudice

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Creditore procedente

IFIS NPL SERVICING S.P.A.
Con sede legale in Via Terraglio, 63 – Venezia Mestre
C.F. 04602210272
mandataria di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Rappresentato dall'Avvocato

MARCO RADICE
Con Studio in Via San Simpliciano, 5 - Milano
Pec: marco.radice@milano.pecavvocati.it

Esecutati

OMISSIS
Residente in Via Raffaello Sanzio, 9-11 – Rezzato (BS)
C.F. OMISSIS

OMISSIS
Residente in Via Raffaello Sanzio, 9-11 – Rezzato (BS)
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. CHIARA SAVOLDI
Con studio in Via Rocca d'Anfo, 21 - Brescia
Tel 030.3756398
E mail: chiarasavoldi@studiometroquadro.it
Pec: chiara.savoldi@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1762

Timbro e firma



Custode giudiziario

Avv. LUIGI MAIONE
Con studio in Corso Martiri della Libertà, 56 - BRESCIA
Pec: luigi.maione@pec.ordineavvocatibrescia.it



Date

Nomina dell'esperto	27/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	17/08/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/09/2024

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO:**

Descrizione sintetica	appartamento al piano primo con locale accessorio (ripostiglio) esterno a piano terra e corte esclusiva, senza posto auto
Ubicazione	via Raffaello Sanzio, 9-11 – Rezzato (Brescia)
Identificativi catastali	Sez. NCT , foglio 13 , particella 78 , subalterno 5 , categoria A/2 , classe 5 , consistenza 6 vani, piano T-1 , rendita euro 464,81 ;
Quota di proprietà	OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	non divisibile
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE	€. 294.400,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta	€. 236.300,00
Valore locativo annuo delle unità immobiliari	€. 12.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il bene fa parte di un'abitazione bifamiliare e consiste in un appartamento ubicato a piano primo con locale accessorio (ripostiglio) esterno a piano terra e corte esclusiva. Ingresso carraio, scivolo e orto sono in comune con l'appartamento del piano terra, di altra proprietà e non oggetto della presente esecuzione. L'appartamento non è dotato di posto auto. Le condizioni manutentive sono buone. L'unità immobiliare è sita in via Raffaello Sanzio n. 9-11, non lontano dai principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Rezzato. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente residenziale. Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una buona commerciabilità.

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

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

Completezza documentazione art. 567 c.p.c.	☐ No	☒ Si
--	-----------------------------	--



Limitazioni

Assunzioni limitative X No ☐ Si
Condizioni limitative X No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO in data 10.01.1991 al n. 20623 del repertorio del Notaio Maria Pezzi di Brescia, iscritta a Brescia il 21.01.1991 ai nn. 359/2923 a favore di ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO DELLE VENEZIE con sede a Verona c.f. 00390840239, somma iscritta lire 120.000,00 somma capitale lire 60.000,00, durata 10 anni, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il predecessore dell'immobile pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.
ANNOTAZIONE di QUIETANZA E CONFERMA in data 17.03.1992 al n. 24808 del Notaio Maria Pezzi di Brescia iscritta a Brescia il 06.04.1992 ai nn. 11377/1749. (DEBITO ESTINTO)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 24.05.2007 ai nn. 34160/13055 del repertorio del Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, iscritta a Brescia il 15.06.2007 ai nn. 34559/8785 a favore di BANCA POPOLARE DI COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano c.f. 03910420961, somma iscritta €. 225.000,00 somma capitale €. 150.000,00, durata 20 anni, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il bene pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 16.02.2016 ai nn. 332/247 del repertorio del Notaio Gabriele Bezzi di Brescia, iscritta a Brescia il 29.02.2016 ai nn. 7340/1160 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza c.f. 00204010243, somma iscritta €. 120.000,00 somma capitale €. 60.000,00, durata 15 anni, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il bene pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia del 30.11.2023 repertorio n. 10850, iscritto a Brescia in data 22.12.2023 ai nn. 57607/40033, a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli c.f. 05828330638, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il bene pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale	13
4.3	Verifica della titolarità	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	16
7.	Analisi estimativa.....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 27.03.2024 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 04.04.2024 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 09.04.2024 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali;
- In data 09.04.2024 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 04.06.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di Rezzato alla presenza del Custode Giudiziario e del sig. OMISSIS;
- In data 19.06.2024 è stata effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti d'affitto registrati relativamente ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
- In data 21.06.2024 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Rezzato
- Frazione //
- Località //
- Quartiere //
- Via Raffaello Sanzio
- Civico n. 9-11

Zona

Rezzato è un Comune a est del Capoluogo della Provincia di Brescia da cui dista circa 12 Km. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia tramite viabilità a scorrimento veloce e linee di trasporto pubblico urbano. Il territorio comunale è pianeggiante. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in una zona prevalentemente residenziale, nel centro abitato, a breve distanza dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in condizioni buone.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento con locale accessorio (ripostiglio) esterno e corte esclusiva.

Tipologia edilizia del fabbricato

Il bene fa parte di un'abitazione bifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato. Ingresso carraio, scivolo e orto sono in comune con altra proprietà non oggetto della presente esecuzione (appartamento a piano terra collegato con scala interna al seminterrato). Lo scivolo comune è collegato all'orto comune mediante una scala.



L'intero fabbricato è a destinazione residenziale. Gli accessi pedonale e carraio avvengono da cancelli separati su via Raffaello Sanzio, rispettivamente al civico n. 11 e al civico n. 9. L'edificio è in buone condizioni.

Le condizioni manutentive sono buone.

Tipologia edilizia unità immobiliari

L'unità immobiliare pignorata consiste in un ampio appartamento trilocale ubicato a piano primo, a cui si accede mediante scala esterna esclusiva aperta, con locale accessorio (ripostiglio) esterno a piano terra e corte esclusiva.

L'appartamento ha una buona esposizione in quanto ha tutti i quattro affacci sull'esterno; è accessibile da scala esterna esclusiva aperta. Il locale accessorio (ripostiglio) esterno e la corte esclusiva in cui è collocato sono situati a piano terra, collegati all'appartamento mediante la scala esclusiva.

L'appartamento non è dotato di posto auto.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto dell'edificio è a falde inclinate con struttura in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole in cemento e la lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante è a pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio intonacate e tinteggiate. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro camera; presenti tapparelle sporgenti. I parapetti dei balconi sono in muratura piena. La pavimentazione dei camminamenti esterni è in pietra; quella della scala esclusiva e dei balconi è in cotto; la pavimentazione dell'ingresso carraio è a verde e lastre in pietra; lo scivolo comune è in cemento.

L'edificio è circondato da giardini privati a prato; il lotto è delimitato da muretto di cinta in cemento con soprastante ringhiera in ferro zincato a disegno semplice.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 128,16 mq. circa a cui si aggiungono un balcone di superficie pari a 5,00 mq circa, una terrazza di superficie pari a 29,00 mq. circa e un ballatoio di superficie pari a 12,06 mq. circa.

Il locale accessorio (ripostiglio) esterno ha superficie netta pari a circa 8,16 mq.

La corte esclusiva ha superficie pari a circa 160,50 mq.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento, a cui si accede da scala esclusiva esterna aperta mediante ballatoio esclusivo (12,06 mq. circa), è costituito da soggiorno (s.u. 36,96 mq. circa), cucina (s.u. 19,35 mq. circa), disimpegno (s.u. 13,79 mq. circa), due bagni (s.u. 7,36 mq. e 11,20 mq. circa), due camere matrimoniali (s.u. 15,96 mq. e 17,16 mq. circa), ripostiglio (s.u. 6,38 mq. circa), balcone (5,00 mq. circa) e una terrazza (29,00 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati. Il locale accessorio esterno (ripostiglio) esterno (8,16 mq. circa) e la corte esclusiva (160,50 mq. circa) a piano terra sono accessibili dal vano scala aperto esclusivo. L'appartamento non è dotato di posto auto.

Confini

L'appartamento a nord prospetta su ingresso e scivolo comune, ad est su orto comune, a sud su corte esclusiva, ad ovest su giardino di altra proprietà.

Il locale accessorio esterno (ripostiglio) confina a nord e a ovest con la corte esclusiva, a est e sud con altra proprietà.

La corte esclusiva confina a nord con orto comune, a est con altra proprietà, a sud con altra proprietà, a ovest con strada pubblica.

Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | ☐ Solo esterno |
| X Diretto in loco | Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 04/06/2024 |
| X Desunto graficamente da: | X Planimetria catastale verificata in loco |
| | X Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale
 Appartamento

m² 167,00

Superfici secondarie
 Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Balcone	m ²	5,00	35 %
Terrazzo	m ²	29,00	35 %
Ballatoio	m ²	12,06	35 %
Ripostiglio esterno	m ²	12,00	100 %
Corte esclusiva	m ²	160,50	10 %

Superficie commerciale

m² 211,17



Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**APPARTAMENTO**

Piano: primo

Ascensore: assente

Servizi: 2 servizi igienici

Riscaldamento: autonomo

Condizionamento: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Manutenzione fabbricato: buona

Manutenzione del bene: buona

Classe energetica: assente

Esposizione: ottima

Panoramicità dell'immobile: ottima

Funzionalità: buona

Finiture: buone

Il bene da valutare è sito in via Raffaello Sanzio n. 9/11 a Rezzato, zona a carattere prevalentemente residenziale nel centro del paese; consiste in un appartamento con un locale accessorio (ripostiglio) esterno a piano terra di proprietà e corte esclusiva.

L'appartamento è collocato a piano primo di un'abitazione bifamiliare in buone condizioni, articolata su due piani fuori terra e un piano seminterrato; il piano terra e il piano seminterrato sono di altra proprietà e non oggetto della presente esecuzione. All'abitazione si accede da ballatoio raggiungibile mediante scala aperta esterna esclusiva, passando attraverso la corte esclusiva. La zona giorno si compone di soggiorno, cucina abitabile e disbrigo da cui si raggiunge la zona notte costituita da due camere da letto matrimoniali, due bagni e un ripostiglio. Tutti i locali sono finestrati. L'ingresso diretto nel soggiorno avviene da ballatoio a sud; dalla cucina e dal soggiorno si accede alla terrazza a ovest; una delle camere si affaccia sul balcone a est. L'altezza interna degli ambienti è 2.70 m. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

Il pavimento dell'appartamento è in parquet tranne la cucina in cotto e i bagni in ceramica; il pavimento di balcone, ballatoio, terrazza e scala esclusiva è in cotto.

Il bagno padronale è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo, vasca idromassaggio angolare); il bagno di servizio è composto da cinque elementi (doccia, water, lavabo, lavello e lavatrice).

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera; presenti tapparelle a sporgere. Le porte interne sono in legno; l'ingresso all'appartamento avviene mediante portoncino in legno direttamente nel soggiorno.

Presente l'impianto a gas a servizio del piano cottura in cucina e della caldaia in uno dei due bagni. Gli elementi radianti sono in ghisa.

Presente impianto elettrico e citofonico.

Presente impianto di condizionamento costituito da due macchine esterne e tre split (in ciascuna delle due camere e in soggiorno).

L'appartamento risulta arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

Mediante il vano scala esclusivo si raggiunge la corte esclusiva e il locale accessorio (ripostiglio) esterno che ha altezza interna pari a 2.50 m. (2.30 m. con un gradino a salire di 20 cm, rispetto alla corte). Le pareti sono in



muratura intonacata, la copertura è costituita da travetti e assito in legno, con manto in tegole. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Presente impianto elettrico esterno.

Lo stato di manutenzione del ripostiglio è mediocre.

In aderenza al lato ovest del ripostiglio è presente un manufatto in legno con copertura in legno costituita da travetti e assito e manto di copertura in tegole di cemento.

L'ingresso carraio comune conduce allo scivolo comune, ma non è disponibile alcun posto auto per l'unità immobiliare pignorata.

Lo scivolo comune è collegato all'orto comune mediante una scala in cemento.

Nell'orto comune è collocato un portichetto costruito in aderenza al muro di confine a est del lotto di proprietà, ha struttura in piastri in mattoni che regge la copertura in legno costituita da travetti e assito e manto in coppi; è chiuso su un lato con tamponamento in legno tra un pilastro e l'altro.

NOTA BENE: dall'esame a vista effettuato nel corso del sopralluogo presso l'immobile, non è stato possibile escludere che le tegole in cemento presenti sulle coperture dell'edificio principale e del ripostiglio possano contenere amianto/eternit.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione/ristrutturazione totale

Fabbricato principale – piano terra: Inizio lavori 20.05.1971 – Fine lavori 05.02.1973

Locale accessorio (ripostiglio) esterno: 1971-1973

Sovralzo fabbricato principale: Inizio lavori giugno 1987 – Fine lavori 21.06.1990

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione n. 894-1971 del 31.03.1971 (fabbricato principale);
- Licenza di costruzione n. 990-1971 del 10.09.1971 (locale accessorio esterno);
- Concessione edilizia n. 56-1986 del 08.06.1987 (sovrалzo fabbricato principale);
- Concessione edilizia per Variante n. 27-1990 del 30.05.1990 (variante sovrалzo e formazione nuovo ingresso pedonale);

Presenti Certificato di Abitabilità n. 31 del 27.08.1973 e Certificato di Abitabilità n. 22 del 18.10.1993

Presente Certificato di Prevenzione Incendi n. 4814/28642 del 08.05.1973 (per centrale termica e autorimessa in seminterrato non oggetto della presente esecuzione).

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Rezzato (BS).

Data verifica urbanistica: 21.06.2024.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Rezzato (BS).

Piano delle Regole:

- Tav.P2.3_V3 – Previsioni di Piano per i Centri Edificati. Giugno 2023 - scala 1:2.000 – Tessuto Consolidato o in Trasformazione. B1 Tessuto a destinazione residenziale ad Alta densità (art.27 NTA).

Documento di Piano:

- Tav.P4 – Carta della sensibilità paesaggistica. Dicembre 2012 - scala 1:8.000 – Classe di Sensibilità paesistica media. Ambiti a Caratterizzazione Prevalente: A6 - Fascia della pianura urbanizzata

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Tav.02.a_V3 – Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi - Giugno 2023 - scala 1:5.000 – Classe ad elevata permeabilità per porosità. Acquiferi di pianura, vulnerabilità della falda mediamente alta;
- Tav.06 – Carta della pericolosità sismica locale – Marzo 2011 - scala 1:10.000 - Amplificazioni litologiche e geometriche. Z4a = Zona di fondovalle o di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi;
- Tav.07a_V - Carta di sintesi – Luglio 2018 - scala 1:5000– aree con versante da mediamente acclivi ad acclivi;
- Tav.P04-T09a_V – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano- Luglio 2018 - scala 1:5.000 – Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni. Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m.

- | | |
|---|----|
| ☐ Convenzione Edilizia | NO |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | NO |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----|
| ☐ Vincoli urbanistici: | NO |
| ☐ Vincoli ambientali | SI' |
| ☐ Vincoli paesaggistici | NO |



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA IMMOBILE IN REZZATO (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso degli immobili con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la NON CONFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi vi sono difformità compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici, che consistono in:

- presenza di una sola finestra nel prospetto ovest del locale accessorio esterno invece delle due rappresentate nella Licenza di costruzione n. 990-1971 del 10.09.1971;
- posizione della finestra della cucina rispetto a quanto rappresentato nella Concessione edilizia per Variante n. 27-1990 del 30.05.1990.

In base all'accertamento di conformità ex. artt. 36 e 37 DPR 380/01, tali difformità potranno essere sanate dall'aggiudicatario presentando una SCIA in Sanatoria. Il costo per la pratica in sanatoria si ipotizza in € 2.000,00 più oneri di legge e l'oblazione, ammonterà al costo forfettario di circa € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria.

Il manufatto costruito in aderenza al lato ovest del locale accessorio (ripostiglio) esterno in assenza di titoli autorizzativi dovrà essere demolito in quanto non sanabile rispetto allo strumento urbanistico vigente. La demolizione dovrà rispettare quanto indicato nell'art.11 del Regolamento Edilizio del Comune di Rezzato. Il costo per la pratica di demolizione si ipotizza in € 1.000,00; il costo stimato per le opere di demolizione è pari a circa € 3.000,00 - VEDI COMPUTO METRICO (A) ALLEGATO.

Il portichetto costruito nelle parti comuni (orto comune) in aderenza al muro di confine a est del lotto di proprietà in assenza di titoli autorizzativi dovrà essere demolito in quanto non sanabile rispetto allo strumento urbanistico vigente. La demolizione dovrà rispettare quanto indicato nell'art.11 del Regolamento Edilizio del Comune di Rezzato. Il costo per la pratica di demolizione si ipotizza in € 1.000,00; il costo stimato per le opere di demolizione è pari a circa € 1.800,00 - VEDI COMPUTO METRICO (B) ALLEGATO. Tali costi dovranno essere ripartiti fra le proprietà in funzione dei millesimi.

Timbro e firma




4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Rezzato** (cod. H256), via Raffaello Sanzio n. 11, nella sezione urbana **NCT**, foglio **13**, particella **78**, subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **6** vani, piano **T-1**, superficie totale **181** mq., superficie totale escluse aree scoperte **155** mq., rendita euro **464,81**.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso immobiliare a cui appartengono, come evidenziato negli elaborati planimetrici catastali.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 10.11.88 in atti dal 02.11.99 CLASSAMENTO E RETTIFICA IDENTIFICATIVI PER INSERIMENTO SEZ. CENSUARIA (n.26979.1/1988);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/09/2004 Pratica n. BS0291239 in atti dal 03/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.51890.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2011 Pratica n. BS0115788 in atti dal 28/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 59846.1/2011)
- VARIAZIONE del 26/02/1990 in atti dal 02/11/1999 VAR. DESTINAZIONE - CLASSAMENTO P.S. 98/99 (n. 3166.1/1990);
- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26.02.1990, prot. n. 3166;

Provenienza:

il predecessore dell'immobile pignorato era identificato in mappa nel **Comune di Rezzato** (cod. H256), sezione urbana **VIR**, foglio **4**, particella **1509**, subalterno **5**.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 10.11.88 in atti dal 02.11.99 CLASSAMENTO E RETTIFICA IDENTIFICATIVI PER INSERIMENTO SEZ. CENSUARIA (n.26979.1/1988);

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 09.04.2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE IN REZZATO (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITA' della planimetria catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è una difformità che consiste nell'altezza interna del locale accessorio (ripostiglio) esterno che nella planimetria catastale è indicata pari a 2.80 m. mentre è pari a 2.50 m. (2.30 m. con un gradino a salire di 20 cm, rispetto alla corte).

Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tale difformità prima della vendita presentando una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA, mediante redazione di nuova planimetria catastale e modulistica varia. Il costo della pratica, compreso iter per l'approvazione e spese, potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.

Timbro e firma



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Chiara Savoldi".



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Con atto di donazione accettata del 20.12.1988 n. 20146 rep. del Notaio Cesare Bettoni, trascritto a Brescia il 22.12.1988 ai nn. 24372/35711 il signor OMISSIS nato a Virle Treponti (BS) il 10.11.1926 c.f. OMISSIS donò alla signora OMISSIS nata a Brescia il 15.05.1963 c.f. OMISSIS e al signor OMISSIS nato a Rezzato (BS) il 12.01.1961, c.f. OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, il bene identificato con Sez. Urb. VIR, foglio 4, particella 1509, sub. 5, predecessore del bene oggetto della presente esecuzione.

X Quota di proprietà: OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in piena ed esclusiva proprietà.

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù.
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X OCCUPATO dai proprietari.

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nessuno.

6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO in data 10.01.1991 al n. 20623 del repertorio del Notaio Maria Pezzi di Brescia, iscritta a Brescia il 21.01.1991 ai nn. 359/2923 a favore di ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO DELLE VENEZIE con sede a Verona c.f. 00390840239, somma iscritta lire 120.000,00 somma capitale lire 60.000,00, durata 10 anni, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il predecessore dell'immobile pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.
ANNOTAZIONE di QUIETANZA E CONFERMA in data 17.03.1992 al n. 24808 del Notaio Maria Pezzi di Brescia iscritta a Brescia il 06.04.1992 ai nn. 11377/1749. (DEBITO ESTINTO)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 24.05.2007 ai nn. 34160/13055 del repertorio del Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, iscritta a Brescia il 15.06.2007 ai nn. 34559/8785 a favore di BANCA POPOLARE DI COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano c.f. 03910420961, somma iscritta €. 225.000,00 somma capitale €. 150.000,00, durata 20 anni, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il bene pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 16.02.2016 ai nn. 332/247 del repertorio del Notaio Gabriele Bezzi di Brescia, iscritta a Brescia il 29.02.2016 ai nn. 7340/1160 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza c.f. 00204010243, somma iscritta €. 120.000,00 somma capitale €. 60.000,00, durata 15 anni, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il bene pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia del 30.11.2023 repertorio n. 10850, iscritto a Brescia in data 22.12.2023 ai nn. 57607/40033, a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli c.f. 05828330638, contro i signori OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante il bene pignorato per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.



7. 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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'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 staggit è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ☐ Metodo del confronto
 - ☐ MCA con nr. _____ comparabili
 - ☒ X 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
- ☒ X Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2023), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (2024) e il Borsino Immobiliare (luglio 2024).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a LUGLIO 2024.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.



TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	1.300,00 €/mq.	1.900,00 €/mq.	1.600,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	815,00 €/mq.	1.275,00 €/mq.	1.045,00 €/mq.
Borsino immobiliare	1.253,00 €/mq.	1.919,00 €/mq.	1.586,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			1.410,33 €/mq.
Deviazione standard			316,46 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
1.093,86 €/mq.	1.410,33 €/mq.	1.726,79 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **1.400,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Il valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	211,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	1.400,00 €/mq.
VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	295.400,00 € (duecentonovantacinquemilaquattrocentoeuro/00)
VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	236.300,00 € (duecentotrentaseimilatrecentoeuro/00)

TABELLA B				
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO				
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni	Valore medio Annuo
OMI	4,30 €/mq. x mese	6,20 €/mq. x mese	5,25 €/mq. x mese	13.293,00 €
Listino Probrixia	2,87 %	3,73 %	3,30 %	9.748,20 €
Borsino immobiliare	4,10 €/mq. x mese	6,21 €/mq. x mese	5,15 €/mq. x mese	13.039,80 €
Valore locativo medio annuo mediato				12.027,00 €

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore mediato e arrotondato pari a **12.000,00 €** possa essere individuato quale valore locativo annuo congruo dei beni immobili sopradescritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne i beni identificati in mappa del **Comune di Rezzato** (H256) Sezione Urbana **NCT** al Foglio **13**, particella **78** subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **6** vani, piano **T-1**, superficie totale **181** mq., superficie totale escluse aree scoperte **155** mq., rendita euro **464,81** (**appartamento con locale accessorio esterno e corte esclusiva, senza posto auto**).

- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in **€ 295.400,00** € diconsi **Euro duecentonovantacinquemilaquattrocento/00** (cap.7–ANALISI ESTIMATIVA TABELLA A).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in **€ 236.300,00** diconsi **Euro duecentotrentaseimilatrecento/00** (cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA TABELLA A).
- Il **valore locativo annuo del bene stimato** è pari a **12.000,00 €** diconsi **Euro dodicimila/00** (cap.7–ANALISI ESTIMATIVA TABELLA B). L'immobile risulta occupato senza titolo di alcun diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura. Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

Al valore da porre a base d'asta devono essere detratte le seguenti spese:

- SCIA in sanatoria di circa **€ 2.000,00** più oneri di legge e oblazione quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato che potrebbe ammontare al costo forfettario di **1.000,00** euro, oltre ai diritti di segreteria per sanare le difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi che consistono nel diverso numero delle finestre nel prospetto ovest del locale accessorio esterno e nella diversa posizione della finestra della cucina.
- Pratica per la demolizione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio del Comune di Rezzato del manufatto costruito in aderenza al lato ovest del locale accessorio (ripostiglio) esterno di circa **€ 1.000,00** più oneri di legge;
- opere di demolizione del manufatto costruito in aderenza al lato ovest del locale accessorio (ripostiglio) esterno per un costo stimato pari a circa **€ 3.000,00** - VEDI COMPUTO METRICO (A) ALLEGATO;
- Pratica per la demolizione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio del Comune di Rezzato del portichetto costruito nelle parti comuni (orto comune) in aderenza al muro di confine a est del lotto di proprietà di circa **€ 1.000,00** più oneri di legge. Tale costo dovrà essere ripartito fra le proprietà in funzione dei millesimi.
- opere di demolizione del portichetto costruito nelle parti comuni (orto comune) in aderenza al muro di confine a est del lotto di proprietà per un costo stimato pari a circa **€ 1.800,00** - VEDI COMPUTO METRICO (B) ALLEGATO. Tale costo dovrà essere ripartito fra le proprietà in funzione dei millesimi.
- denuncia di variazione catastale DOCFA di circa **500,00 €** più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa **50,00€**. per regolarizzare la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che consiste nella diversa indicazione dell'altezza interna del locale accessorio (ripostiglio) esterno.

NOTA BENE: dall'esame a vista effettuato nel corso del sopralluogo presso l'immobile, non è stato possibile escludere che le tegole in cemento presenti sulle coperture dell'edificio principale e del ripostiglio possano contenere amianto/eternit.




9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Chiara Savoldi esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 627, 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 né 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 22/07/2024



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Licenza di costruzione n. 894-1971 del 31.03.197;
4. Licenza di costruzione n. 990-1971 del 10.09.1971;
5. Certificato di Abitabilità n. 31 del 27.08.1973;
6. Concessione edilizia n. 56-1986 del 08.06.1987;
7. Concessione edilizia per Variante n. 27-1990 del 30.05.1990;
8. Certificato di Abitabilità n. 22 del 18.10.1993;
9. Computo metrico (A) per demolizione manufatto in aderenza al locale accessorio;
10. Computo metrico (B) per demolizione portichetto su parti comuni;
11. Visura catastale storica;
12. Estratto mappa;
13. Planimetria catastale;
14. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati foglio 4 particella 1509 sub 5;
15. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati foglio 13 particella 78 sub 5
16. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 20.12.1988 n. 20146 rep. del Notaio Cesare Bettoni e NOTA DI TRASCRIZIONE del 22.12.1988 ai nn. 24372/35711;
17. Risposta Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia in merito all'assenza di contratti di locazione e/o comodato;
18. NOTA DI ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO in data 10.01.1991 al n. 20623 del repertorio del Notaio Maria Pezzi di Brescia iscritta a Brescia il 21.01.1991 ai nn. 359/2923;
19. ANNOTAZIONE di QUIETANZA E CONFERMA in data 17.03.1992 al n. 24808 del Notaio Maria Pezzi di Brescia iscritta a Brescia il 06.04.1992 ai nn. 11377/1749. (DEBITO ESTINTO);
20. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 24.05.2007 ai nn. 34160/13055 del repertorio del Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia e NOTA DI ISCRIZIONE del 15.06.2007 ai nn. 34559/8785;
21. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 16.02.2016 ai nn. 332/247 del repertorio del Notaio Gabriele Bezzi di Brescia e NOTA DI ISCRIZIONE del 29.02.2016 ai nn. 7340/1160;
22. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia del 30.11.2023 repertorio n. 10850 e NOTA DI ISCRIZIONE del 22.12.2023 ai nn. 57607/40033;
23. Certificato contestuale anagrafico di nascita e di residenza degli esecutati del 22.11.2023;
24. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
25. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti

