

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. 263/2021

Riunita alla procedura n. 270/2021

Giudice delegato:

Dr.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA**
Via Reverberi, 1
25128 BRESCIA
C.f. 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Roberto Gorio (C.F.: GRORRT59A05B157Q)
via Moretto, 67
25121 BRESCIA
Tel + 39 0303750380
Fax +39 030296571
Pec: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
AGROBRESCIANO SOCIETA' COOPERATIVA**
P.zza Roma, 17
25016 GHEDI (BS)
C.f. 00284980174,
P.IVA: 15240741007

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Luigi Ferri (C.F.: FRR LGU 53B16 B157J)
via Solferino, 23
25122 BRESCIA
Tel + 39 03047303
Fax +39 030/2404518
Pec: luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Eligio Andri

via Solferino, 32/A

25121 BRESCIA

Tel + 39 0303757022

Fax +39 0302907497

Pec: eligio.andri@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

SOREGAROLI geom. Enzo

Via Ripe, 19

CF SRG NZE 56R31 L919M

Tel +39 0308980204

Fax +39 0308988735

Cell. +39 3357795289

Mail : geom.soregaroli@gmail.com

Pec : enzo.soregaroli@geopec.it



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	: 08-07-2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 26-07-2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 25-01-2022
Richiesta di proroga per deposito perizia	: 20-12-2021
Concessione di proroga per deposito perizia	: 21-12-2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 17-05-2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica

**Appartamento al piano seminterrato
con ripostiglio esterno e corte esclusiva**

Ubicazione

Comune di Nave (BS),
via Brescia, 171/B

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati
NCT Fg. 28 part. 309 sub 1
Cat. A/2 cl. 4 cons. 5 V, R.C. € 242,73

Diritto e Quota di proprietà

Piena Proprietà 1/1 -

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ **90.000,00** (Euro novantamila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata
(valore base d'asta)

€ **75.000,00** (Euro settantacinquemila/00)

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica

**Appartamento al piano primo
con cantina nel seminterrato e corte esclusiva**

Ubicazione

Comune di Nave (BS),
via Brescia, 171/C

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati
NCT Fg. 28 part. 309 sub 6
Cat. A/2 cl. 6 cons. 7 V, R.C. € 469,98

Diritto e Quota di proprietà

Piena Proprietà 1/1 -

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ **174.250,00** (Euro centosettantaquattromiladuecentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta)

€ **139.000,00** (Euro centotrentanovemila/00)

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica	Box al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Nave (BS), via Brescia, 171/B
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> NCT Fg. 28 part. 309 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 cons. 15 mq, R.C. € 27,89
Diritto e Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/1 -
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 10.240,00 (€uro diecimiladuecentoquaranta/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 8.500,00 (€uro ottomilacinquecento/00)

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica	Box al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Nave (BS), via Brescia, 171/B
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> NCT Fg. 28 part. 309 sub 4 Cat. C/6 cl. 3 cons. 12 mq, R.C. € 22,31
Diritto e Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/1 -
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 7.730,00 (€uro settemilasettecentotrenta/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 6.500,00 (€uro seimilacinquecento/00.)

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Lo scrivente precisa che le fasi, gli accertamenti e le date delle indagini, non sono riferite ad ogni singolo immobile, ma riguardano tutti i lotti nel loro complesso.

- 1) 2021-07-26 Assunzione dell'incarico;
- 2) 2021-07-26 Acquisizione documenti dal portale del tribunale di Brescia e Verifica documentale;
- 3) 2021-08-17 Richiesta all'archivio notarile di copia atto di compravendita a firma notaio Metelli;
- 4) 2021-08-23 Acquisizione atto notaio Metelli;
- 5) 2021-08-29 Richiesta tramite sportello telematico del comune di Nave per accesso agli atti all'U.T.C. settore Edilizia privata;
- 6) 2021-09-02 Accesso agli atti presso l'UTC del comune di Nave per presa visione della documentazione ed estrazione copie;
- 7) 2021-09-23 Accesso all'AdT, visure catastali e richiesta di schede catastali;
- 8) 2021-09-23 1° Sopralluogo ai beni immobili alla presenza del custode piano seminterrato e 1° box;
- 9) 2021-10-01 Ricerca col custode dei contratti d'affitto e prima verifica;
- 10) 2021-10-01 Richiesta contratti di locazione all'AdE di Brescia;
- 11) 2021-10-07 Risposta parziale dell'AdE di Brescia e rinvio all'AdE di Montichiari;
- 12) 2021-10-12 Richiesta contratti di locazione all'AdE di Montichiari;
- 13) 2021-10-12 In accordo col custode viene fissata la data per il 2° sopralluogo;
- 14) 2021-10-15 Risposta dell'AdE di Montichiari con allegato n° 1 contratto di locazione;
- 15) 2021-10-29 2° Sopralluogo ai beni immobili alla presenza del custode piano primo, 2° box ed aree esterne esclusive;
- 16) 2021-12-20 Richiesta di proroga dei termini di consegna della perizia;
- 17) 2020-12-21 Concessione della proroga da parte del G.E.;
- 18) 2022-01-28 Stesura perizia e visure ipocatastali

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	Appartamento al piano seminterrato con ripostiglio esterno e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Nave (BS), via Brescia, 171/B
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> NCT Fg. 28 part. 309 sub 1 Cat. A/2 cl. 4 cons. 5 V, R.C. € 242,73
Diritto e Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/1 -
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rivela (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 10

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 11

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 12

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia : Brescia

Comune : Nave

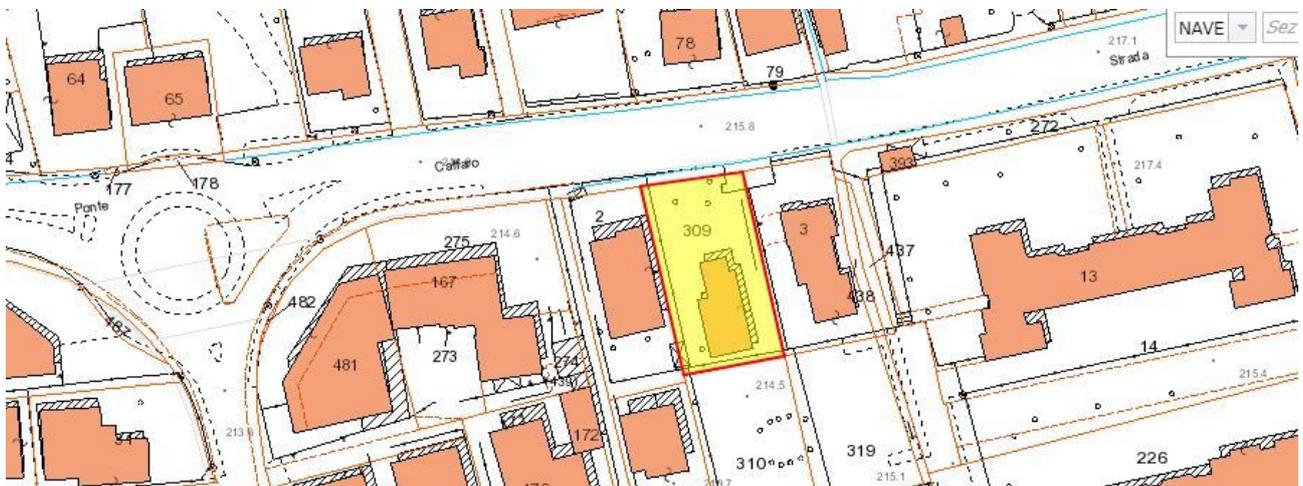
Via/Piazza : Brescia

Civico n. : 171/B e 171/C

Zona

Semi-Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile** : Residenziale
- Tipologia immobiliare** : Fabbricato usato
- Tipologia edilizia dei fabbricati** : Condominio minimo
- Tipologia edilizia unità immobiliari** : Pluripiano

Caratteristiche generali dell'immobile :

Il fabbricato, che consta di n° 6 unità immobiliari (di cui n° 3 abitazioni e n° 3 box), è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Nave della C.E. n° 2040 del 06/05/1991.

Si tratta di una costruzione di 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Nello specifico abbiamo che n° 2 appartamenti sono ubicati, uno al piano terra e l'altro al piano primo, mentre il terzo si trova al piano seminterrato.

Sempre al piano seminterrato vi sono i 3 box con le cantine/ripostigli degli appartamenti.

All'immobile si accede direttamente dalla via Brescia, tramite gli ingressi pedonali e carraio.

La zona nella quale è ubicato il fabbricato è prossima a tutti i principali servizi, quali : scuole, uffici pubblici, negozi e centri commerciali.

Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponamenti in muratura. Le facciate sono ben curate sotto il profilo architettonico e debitamente tinteggiate. Il tetto è in latero cemento, con le gronde in cemento armato intonacato. Il manto di copertura è in coppi, mentre la lattoneria è in lamiera preverniciata.

Per quanto riguarda le parti comuni abbiamo :

le unità immobiliari al piano terra e piano primo, hanno accesso pedonale esclusivo da via Brescia n° 171/C con il relativo vialetto in porfido, nonché l'accesso pedonale e carraio al n° 171/B con il relativo corsello di manovra e la zona del sottoscala. Per quanto attiene l'appartamento ed i box posti al piano seminterrato, preciso che dalla documentazione si evidenzia che non hanno diritto all'accesso pedonale da via Brescia n° 171/C, mentre hanno diritto sulle altre parti comuni.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, per quanto riguarda lo stato d'uso dell'immobile, nel suo complesso può essere considerato buono e ben curato.

- Dimensione** : media
- Caratteri domanda e offerta** : Acquirente privato
Venditore Tribunale di Brescia
- Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica
- Filtering** : Assente
- Fase del mercato immobiliare** : Recessione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'abitazione è posta al piano seminterrato del fabbricato ed è composta da : soggiorno, zona cottura direttamente comunicante con un giardino esclusivo, atrio zona notte, bagno e n° 2 camere. Con l'accesso dall'esterno, ma sempre di pertinenza esclusiva, troviamo un ripostiglio. La proprietà comprende inoltre un giardino, che si sviluppa su 2 lati della casa ed in parte è a prato, mentre una parte della superficie è pavimentata con lastre di porfido.

Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo : pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti di tutte le stanze in ceramica. Il bagno ha i rivestimenti in ceramica con altezza di circa m.2,20.

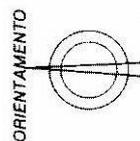
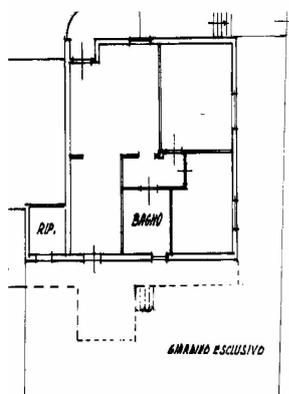
Le porte interne sono in legno, come pure i serramenti esterni, che sono dotati vetro-camera ed ante da scuro.

Il portoncino d'ingresso è in legno.

L'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas, è autonomo e gli elementi di emissione sono costituiti da radiatori in ghisa. L'impianto idrosanitario è completo con dotazione di accessori di tipo corrente. Impianto elettrico completo.

L'immobile è altresì collegato a tutte le utenze (acqua, gas, Enel, telefono, fognatura) necessarie per il corretto funzionamento.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno di quanto dovrebbe essere in base alla situazione catastale, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico.



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord fg 28 part 309 sub 2
- Sud fg 28 part 310
- Est corsello comune
- Ovest fg 28 part 2

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- 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

Superficie principale	m ²	67,02	
Superficie secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Ripostiglio	m ²	2,88	(mq. 5,76) 50%
Balconi	m ²	0,00	(mq. 0,00) 30 %
Corte esclusiva	m ²	8,39	(mq. 83,92) 10 %
Superficie commerciale	m²	78,29	

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è stato costruito da circa 29/30 anni e si trova in buono stato d'uso, anche se devono essere segnalati alcuni problemi di umidità risalente su alcune pareti.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati (allegato 2)

1. C.E. n° 2040 del 06/05/1991 P.E. 3739 per nuova costruzione
2. Variante n° 1 alla C.E. n° 2040 in data 06/09/1991 P.E. 3787;
3. Variante n° 2 alla C.E. n° 2040 in data 14/05/1992;
4. Variante n° 3 alla C.E. n° 2040 in data 13/05/1993 P.E. 4270;
5. AUTORIZZAZIONE n° 2483 del 15/10/1993 P.E. 4415 per realizzazione recinzioni
6. Richiesta di ABITABILITA' prot. 18739 del 27/11/1996;
7. Richiesta d'integrazioni per il rilascio dell'abitabilità prot.10208 del 18/07/1997;

Indicare la documentazione visionata

Concessioni Edilizie, Abitabilità, dichiarazione conformità impianti, elaborati grafici.

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico del comune di Nave settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico- P.G.T. -- Zona R3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con il tessuto consolidato a media densità

Art. 35 delle NTA del Piano delle Regole (vedi allegato 3)

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

gli elaborati allegati alla pratica edilizia riportano :

- Nel soggiorno una porta di collegamento con la camera che non è stata realizzata;
- Nella camera sono rappresentate n° 2 finestre, quando in realtà è una sola;
- Nell'atrio della zona notte è segnato un ripostiglio che non c'è.

, I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 2.500,00

Note

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto di Brescia.

NCT Fg. 28 part. 309 sub 1 Cat. A/2 cl. 4 cons. 5 V, R.C. € 242,73

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetria catastali, elenco immobili

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 23/09/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, 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:

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 07/04/1993 rep. 57027 dott. Adriano Metelli notaio in Brescia trascritto a Brescia il 19/04/1993 ai numeri 9845 reg. gen. e reg. part. 7082 (vedi allegato 1)

Quota di piena proprietà 1/1

Nuda proprietà

Diritto di abitazione

Usufrutto

Condizioni limitanti

Servitù Vincoli Oneri Pesi Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Segnalo, comunque, la presenza di un contratto di locazione, registrato presso l’Ufficio Territoriale di Montichiari, non più prorogato dalla prima scadenza del 31/08/21. Precisamente si tratta del contratto registrato il 10/09/20 al n. 3840 serie 3T. In questo caso, il contratto è stato registrato telematicamente e il testo del contratto è conservato da parte del richiedente, al quale è stato richiesto tramite il suo legale, ma che di fatto non ha mai consegnato

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell’immobile, ma successivamente all’ipoteca, pertanto non opponibile alla procedura esecutiva né all’acquirente dell’immobile.

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

Area esterna interessata da Servitù di metanodotto a favore della "SNAM SPA" (vedi atto d'acquisto)

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. vedi allegato 6

1- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 9846

Registro particolare n. 1569 Data di presentazione 19/04/1993

Data 07/04/1993 Numero di repertorio 57028

Notaio METELLI ADRIANO

Sede BRESCIA (BS) Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS)

Via Reverberi,1

2- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 15637

Registro particolare n. 2592 Presentazione n. 139 del 16/05/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 09/05/2014 Numero di repertorio 105566/36580

Notaio LESANDRELLI FRANCESCO Codice fiscale LSN FNC 48R31 L216 Z

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO -

SOCIETA' COOPERATIVA Codice fiscale 00284980174

Sede GHEDI (BS)

Domicilio ipotecario eletto GHEDI (BS) - P.zza Roma 17

3- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 49821

Registro particolare n. 8064 Presentazione n. 71 del 10/11/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/11/2017 Numero di repertorio 6454/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio ipotecario eletto AVV. CERUTI FRANCA

Indirizzo via Malta 7/c TORRE KENNEDY BRESCIA

4- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 32270

Registro particolare n. 5509 Presentazione n. 44 del 20/07/2018

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/07/2018 Numero di repertorio 3732/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1

Domicilio ipotecario eletto AVV. ROBERTO GORIO -

via Moretto n° 67

BRESCIA

5- Nota di iscrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 18035

Registro particolare n. 11913 Presentazione n. 247 del 19/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/04/2021 Numero di repertorio 2321/2021

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio eletto AVV. LUIGI FERRI -

via Solferino n° 23

BRESCIA

6- Nota di trascrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 19766

Registro particolare n. 13025 Presentazione n. 6 del 28/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/04/2021 Numero di repertorio 2491/2021

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE

D'APPELLO BRESCIA

Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1

Domicilio eletto AVV. ROBERTO GORIO -

via Moretto n° 67

BRESCIA

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

X Metodo del confronto

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1**

COMPARABILI - LOTTO 1			
	Unità A		Unità B
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 1.255,00	Prezzo medio al m²	€ 1.400,00

	Unità C		Unità D
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 1.097,50	Prezzo medio al m²	€ 1.250,00

VALUTAZIONE IMMOBILE					
Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	LOTTO 1
Prezzo m ²	€ 1.255,00	€ 1.400,00	€ 1.097,50	€ 1.250,00	€ 1.250,63
Data	31/05/21	30/06/21	31/05/21	30/06/21	
Superficie Commerciale m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	78,29
Valore dell'Immobile					€ 97.911,43
IL PIU' PROBABILE VALORE IN MERCATO LIBERO					€ 97.911,43

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Brescia
NCT Fg. 28 part. 309 sub 1 Cat. A/2 cl. 4 cons. 5 V, R.C. € 242,73

E per quanto sopra riportato, il più probabile **valore in libero mercato**, dedotti i costi di regolarizzazione e l'incidenza della servitù, nonché la posizione rispetto all'intero fabbricato, viene di fatto quantificato in
€ 90.000,00 diconsì Euro novantamila/00

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

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in
€ 75.000,00 diconsì Euro settantacinquemila/00

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

esterni



interni



9. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

9) VEDI PAG. 5

LOTTO NR. 2

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica

**Appartamento al piano primo
con cantina nel seminterrato e corte esclusiva**

Ubicazione

Comune di Nave (BS),
via Brescia, 171/C

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati
NCT Fg. 28 part. 309 sub 6
Cat. A/2 cl. 6 cons. 7 V, R.C. € 469,98

Diritto e Quota di proprietà

Piena Proprietà 1/1 -

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ **174.250,00** (Euro centosettantaquattromiladuecentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta)

€ **139.000,00** (Euro centotrentanovemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rivela (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina 21

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina 22

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina 23

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

10. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

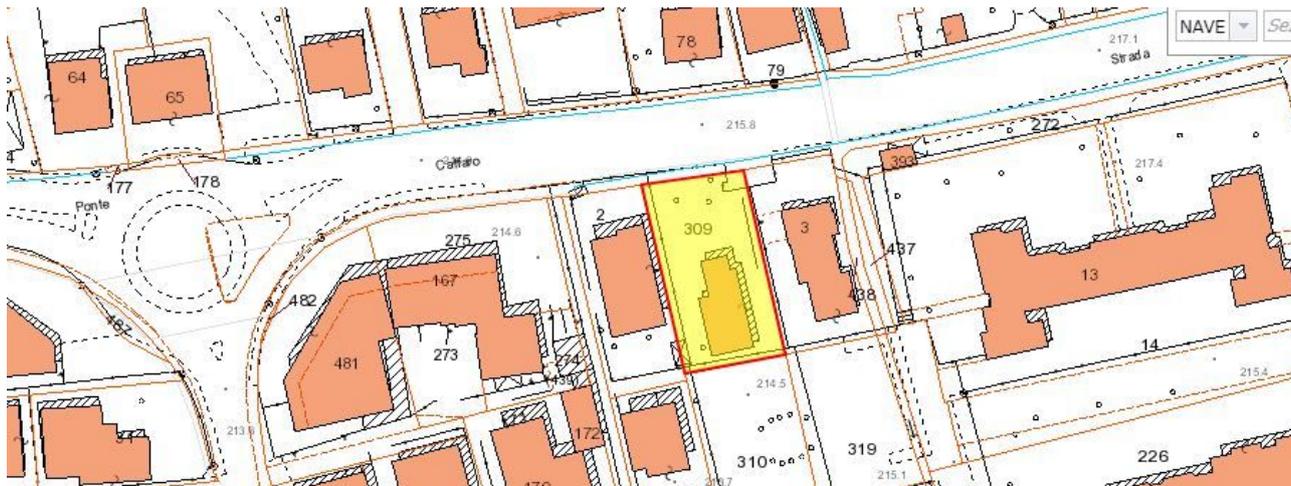
Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Nave
- Via/Piazza : Brescia
- Civico n. : 171/B e 171/C

Zona

Semi-Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile : Residenziale
- Tipologia immobiliare : Fabbricato usato
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Condominio minimo
- Tipologia edilizia unità immobiliari : Pluripiano
- Fase del mercato immobiliare : Recessione

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

Superficie principale m² 123,17

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Cantina	m ² 3,80	(mq. 7,60) 50%
Balconi	m ² 7,16	(mq. 20,45) 35 %
Corte esclusiva	m ² 7,80	(mq. 78,01) 10 %

Superficie commerciale

m² 141,93



Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito da circa 29/30 anni e si trova in un buono stato d'uso.

12. Audit documentale e Due Diligence

12.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati (allegato 2)

1. C.E. n° 2040 del 06/05/1991 P.E. 3739 per nuova costruzione
2. Variante n° 1 alla C.E. n° 2040 in data 06/09/1991 P.E. 3787;
3. Variante n° 2 alla C.E. n° 2040 in data 14/05/1992;
4. Variante n° 3 alla C.E. n° 2040 in data 13/05/1993 P.E. 4270;
5. AUTORIZZAZIONE n° 2483 del 15/10/1993 P.E. 4415 per realizzazione recinzioni
6. Richiesta di ABITABILITA' prot. 18739 del 27/11/1996;
7. Richiesta d'integrazioni per il rilascio dell'abitabilità prot.10208 del 18/07/1997;

Indicare la documentazione visionata

Concessioni Edilizie, Abitabilità, dichiarazione conformità impianti, elaborati grafici.

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico del comune di Nave settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, 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:

negli elaborati grafici, il collegamento tra la cucina ed il soggiorno avviene tramite un porta da cm.80 e non tramite un’apertura più ampia come di fatto rappresentato, inoltre non sono segnate n° 2 spallette negli atri della zona giorno e zona notte.

- I costi per la regolarizzazione della pratica catastale sono quantificati in € 750,00

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 07/04/1993 rep. 57027 dott. Adriano Metelli notaio in Brescia trascritto a Brescia il 19/04/1993 ai numeri 9845 reg. gen. e reg. part. 7082 (vedi allegato 1)

Quota di piena proprietà 1/1

- Nuda proprietà
- Diritto di abitazione
- Usufrutto

Condizioni limitanti

Servitù Vincoli Oneri Pesi Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

E' presente un contratto di locazione sull’immobile oggetto di pignoramento. Trattasi del contratto registrato presso l’Ufficio Territoriale di Montichiari il 13/07/2016 n. 3946 serie 3T. Dalle verifiche effettuate dal custode, la ditta alla quale era intestato il contratto, aveva la sede a Sofia (Bulgaria) e parrebbe aver cessato l’attività nell’anno 2017. Di fatto non ha più nessun titolo per occupare l’u.i. (vedi allegato 2)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

**X Registrato in data antecedente al pignoramento dell’immobile,
ma successivamente all’ipoteca, pertanto non opponibile
alla procedura esecutiva né all’acquirente dell’immobile.**

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

Area esterna parti comuni interessata da Servitù di metanodotto a favore della "SNAM SPA" (vedi atto d'acquisto)

14. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. vedi allegato 6

1- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 9846

Registro particolare n. 1569 Data di presentazione 19/04/1993

Data 07/04/1993 Numero di repertorio 57028

Notaio METELLI ADRIANO

Sede BRESCIA (BS) Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS)

Via Reverberi,1

2- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 15637

Registro particolare n. 2592 Presentazione n. 139 del 16/05/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 09/05/2014 Numero di repertorio 105566/36580

Notaio LESANDRELLI FRANCESCO Codice fiscale LSN FNC 48R31 L216 Z

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO -

SOCIETA' COOPERATIVA Codice fiscale 00284980174

Sede GHEDI (BS)

Domicilio ipotecario eletto GHEDI (BS) - P.zza Roma 17

3- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 49821

Registro particolare n. 8064 Presentazione n. 71 del 10/11/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/11/2017 Numero di repertorio 6454/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio ipotecario eletto AVV. CERUTI FRANCA

Indirizzo via Malta 7/c TORRE KENNEDY BRESCIA

4- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 32270

Registro particolare n. 5509 Presentazione n. 44 del 20/07/2018

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/07/2018 Numero di repertorio 3732/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175
Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1
Domicilio ipotecario eletto AVV. ROBERTO GORIO -
via Moretto n° 67
BRESCIA

5- Nota di iscrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 18035
Registro particolare n. 11913 Presentazione n. 247 del 19/04/2021
Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/04/2021 Numero di repertorio 2321/2021
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Codice fiscale 800 183 90171
Sede BRESCIA (BS)
Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**
Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174
Domicilio eletto AVV. LUIGI FERRI -
via Solferino n° 23
BRESCIA

6- Nota di trascrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 19766
Registro particolare n. 13025 Presentazione n. 6 del 28/04/2021
Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 20/04/2021 Numero di repertorio 2491/2021
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE
D'APPELLO BRESCIA
Codice fiscale 800 183 90171
Sede BRESCIA (BS)
Dati relativi alla convenzione
Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175
Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1
Domicilio eletto AVV. ROBERTO GORIO -
via Moretto n° 67
BRESCIA

15. 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

X Metodo del confronto

16. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 2**

COMPARABILI - LOTTO 2			
	Unità A		Unità B
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 1.255,00	Prezzo medio al m²	€ 1.400,00

	Unità C		Unità D
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 1.097,50	Prezzo medio al m²	€ 1.250,00

VALUTAZIONE IMMOBILE					
Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	LOTTO 2
Prezzo m ²	€ 1.255,00	€ 1.400,00	€ 1.097,50	€ 1.250,00	€ 1.250,63
Data	31/05/21	30/06/21	31/05/21	30/06/21	
Superficie Commerciale m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	141,93
Valore dell'Immobile					€ 177.501,21
IL PIU' PROBABILE VALORE IN MERCATO LIBERO					€ 177.501,21

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Brescia
NCT Fg. 28 part. 309 sub 6 Cat. A/2 cl. 6 cons. 7 V R.C. € 469,98

E per quanto sopra riportato, il più probabile **valore in libero mercato**, dedotti i costi per la regolarizzazione viene di fatto quantificato in **€ 174.250,00** dicensi *Euro centosettantaquattromiladuecentocinquanta/00*
 Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

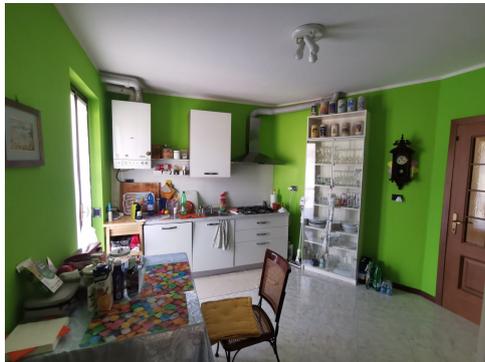
Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 139.000,00** dicensi *Euro centotrentanovemila/00*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

esterni



interni



LOTTO NR. 3

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica	Box al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Nave (BS), via Brescia, 171/B
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> NCT Fg. 28 part. 309 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 cons. 15 mq, R.C. € 27,89
Diritto e Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/1 -
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 10.240,00 (€uro diecimiladuecentoquaranta/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 8.500,00 (€uro ottomilacinquecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rivela (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	__32__
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	__32__
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____

Formalità 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 checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__33__
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

17. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

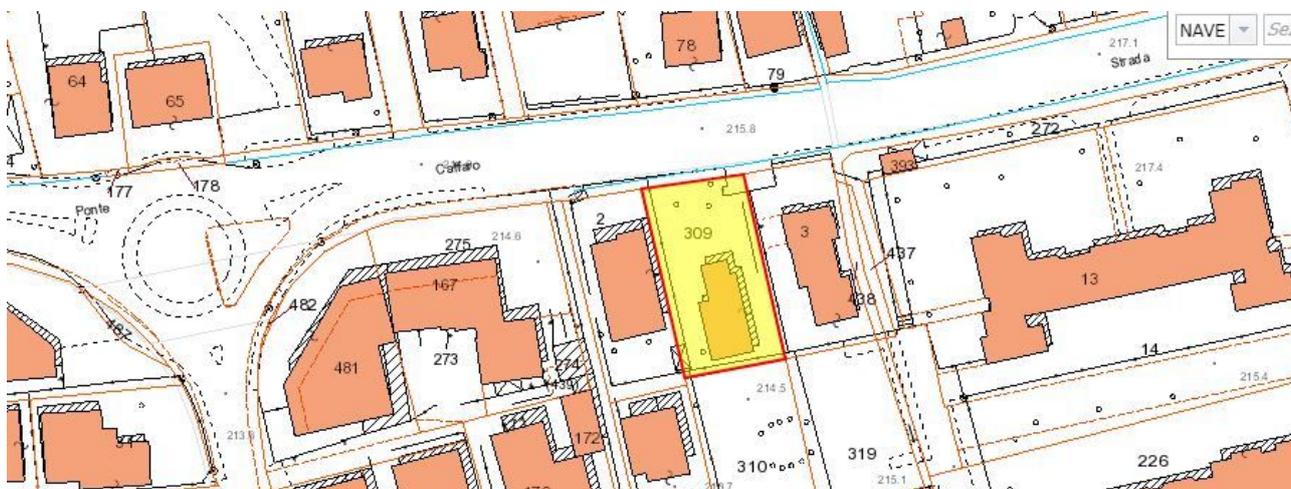
Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Nave
- Via/Piazza : Brescia
- Civico n. : 171/B e 171/C

Zona

Semi-Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile : Residenziale
- Tipologia immobiliare : Fabbricato usato
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Condominio minimo
- Tipologia edilizia unità immobiliari : Pluripiano
- Fase del mercato immobiliare : Recessione

18. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

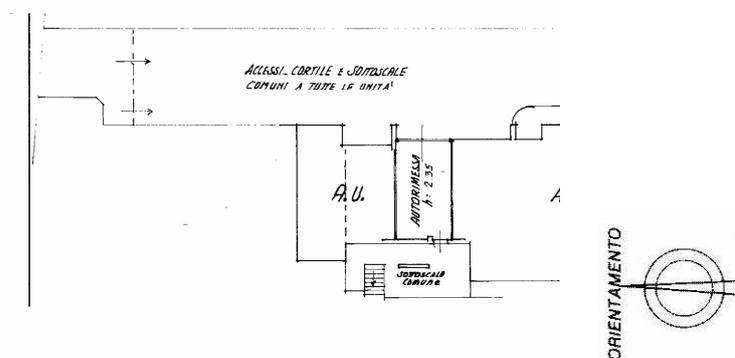
DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a box per autovetture, al quale si accede dall'ingresso carraio prospiciente la via Brescia La parete di testa é in cemento armato, mentre le pareti divisorie tra i box sono in laterizio intonacate.

Il solaio é del tipo latero-cemento intonacato. Il pavimento é in ceramica. La basculante é in lamiera verniciata con apertura manuale.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno di quanto dovrebbe essere in base alla situazione catastale, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico.



Confini

Indicare i confini catastali

- X Nord fg. 28 part. 309 sub 4
- X Sud fg. 28 part. 309 sub 1
- X Est fg. Corsello comune
- X Ovest Sottoscala comune

Consistenza

- X Rilievo X Interno ed esterno
- Solo interno

X Diretto in loco Collaboratore SI

X Data del sopralluogo 29/10/2021

□ Desunto graficamente da:

- X Planimetria catastale
- 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 m² 15,74

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Cantina	m ² 0,00	50%
---------	---------------------	-----

Balconi	m ² 0,00	35 %
---------	---------------------	------

Corte esclusiva	m ² 0,00	10 %
-----------------	---------------------	------

Superficie commerciale

m² 15,74



Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito da circa 29/30 anni e si trova in un buono stato d'uso.

19. Audit documentale e Due Diligence

12.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati (allegato 2)

1. C.E. n° 2040 del 06/05/1991 P.E. 3739 per nuova costruzione
2. Variante n° 1 alla C.E. n° 2040 in data 06/09/1991 P.E. 3787;
3. Variante n° 2 alla C.E. n° 2040 in data 14/05/1992;
4. Variante n° 3 alla C.E. n° 2040 in data 13/05/1993 P.E. 4270;
5. AUTORIZZAZIONE n° 2483 del 15/10/1993 P.E. 4415 per realizzazione recinzioni
6. Richiesta di ABITABILITA' prot. 18739 del 27/11/1996;
7. Richiesta d'integrazioni per il rilascio dell'abitabilità prot.10208 del 18/07/1997;

Indicare la documentazione visionata

Concessioni Edilizie, richiesta di Abitabilità, dichiarazione conformità impianti, elaborati grafici.

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico del comune di Nave settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico- P.G.T. -- Zona R3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con il tessuto consolidato a media densità

Art. 35 delle NTA del Piano delle Regole (vedi allegato 3)

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Vincoli ambientali Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nave (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- altezza interna inferiore a quanto riportato sugli elaborati grafici, H 2,20 anziché H 2,35, nonché la rappresentazione in pianta.
- I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 2.500,00

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto di Brescia

NCT Fg. 28 part. 309 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 cons. 15 mq. R.C. € 27,89

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetria catastali, elenco immobili.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/10/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- altezza interna inferiore a quanto riportato sugli elaborati grafici, H 2,20 anziché H 2,35, nonché la rappresentazione in pianta.
- I costi per la regolarizzazione della pratica catastale sono quantificati in € 350,00

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 07/04/1993 rep. 57027 dott. Adriano Metelli notaio in Brescia trascritto a Brescia il 19/04/1993 ai numeri 9845 reg. gen. e reg. part. 7082 (vedi allegato 1)

Quota di piena proprietà 1/1

Nuda proprietà

Diritto di abitazione

Usufrutto

Condizioni limitanti

Servitù Vincoli Oneri Pesi Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

Area esterna parti comuni interessata da Servitù di metanodotto a favore della "SNAM SPA" (vedi atto d'acquisto)

21. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. vedi allegato 6

1- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 9846

Registro particolare n. 1569 Data di presentazione 19/04/1993

Data 07/04/1993 Numero di repertorio 57028

Notaio METELLI ADRIANO

Sede BRESCIA (BS) Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS)

Via Reverberi,1

2- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 15637

Registro particolare n. 2592 Presentazione n. 139 del 16/05/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 09/05/2014 Numero di repertorio 105566/36580

Notaio LESANDRELLI FRANCESCO Codice fiscale LSN FNC 48R31 L216 Z

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO -

SOCIETA' COOPERATIVA Codice fiscale 00284980174

Sede GHEDI (BS)

Domicilio ipotecario eletto GHEDI (BS) - P.zza Roma 17

3- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 49821

Registro particolare n. 8064 Presentazione n. 71 del 10/11/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/11/2017 Numero di repertorio 6454/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio ipotecario eletto AVV. CERUTI FRANCA

Indirizzo via Malta 7/c TORRE KENNEDY BRESCIA

4- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 32270

Registro particolare n. 5509 Presentazione n. 44 del 20/07/2018

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/07/2018 Numero di repertorio 3732/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1

Domicilio ipotecario eletto AVV. ROBERTO GORIO -

via Moretto n° 67

BRESCIA

5- Nota di iscrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 18035

Registro particolare n. 11913 Presentazione n. 247 del 19/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/04/2021 Numero di repertorio 2321/2021

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio eletto AVV. LUIGI FERRI -

via Solferino n° 23

BRESCIA

6- Nota di trascrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 19766

Registro particolare n. 13025 Presentazione n. 6 del 28/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/04/2021 Numero di repertorio 2491/2021

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE

D'APPELLO BRESCIA

Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1

Domicilio eletto AVV. ROBERTO GORIO -

via Moretto n° 67

BRESCIA

22. 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

X Metodo del confronto

23. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 3

COMPARABILI - LOTTO 3			
	Unità A		Unità B
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 878,50	Prezzo medio al m²	€ 940,00
	Unità C		Unità D
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 768,25	Prezzo medio al m²	€ 740,00

VALUTAZIONE IMMOBILE					
Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	LOTTO 3
Prezzo m ²	€ 878,50	€ 940,00	€ 768,25	€ 740,00	€ 831,69
Data	31/05/21	30/06/21	31/05/21	30/06/21	
Superficie Commerciale m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	15,74
Valore dell'Immobile					€ 13.090,76
IL PIU' PROBABILE VALORE IN MERCATO LIBERO					€ 13.090,76

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Brescia
NCT Fg. 28 part. 309 sub 6 Cat. A/2 cl. 6 cons. 7 V R.C. € 469,98

E per quanto sopra riportato, il più probabile **valore in libero mercato**, dedotti i costi di regolarizzazione viene di fatto quantificato in **€ 10.240,00** dicensi *Euro diecimiladuecentoquaranta/00*
 Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.500,00** dicensi *Euro ottomilacinquecento/00*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3



LOTTO NR. 4

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica

Box al piano seminterrato

Ubicazione

Comune di Nave (BS),
via Brescia, 171/B

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati
NCT Fg. 28 part. 309 sub 4
Cat. C/6 cl. 3 cons. 12 mq, R.C. € 22,31

Diritto e Quota di proprietà

Piena Proprietà 1/1 -

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ **7.730,00** (Euro settemilasettecentotrenta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ **6.500,00** (Euro seimilacinquecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rivela (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina 41

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina 41

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina 42

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

24. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

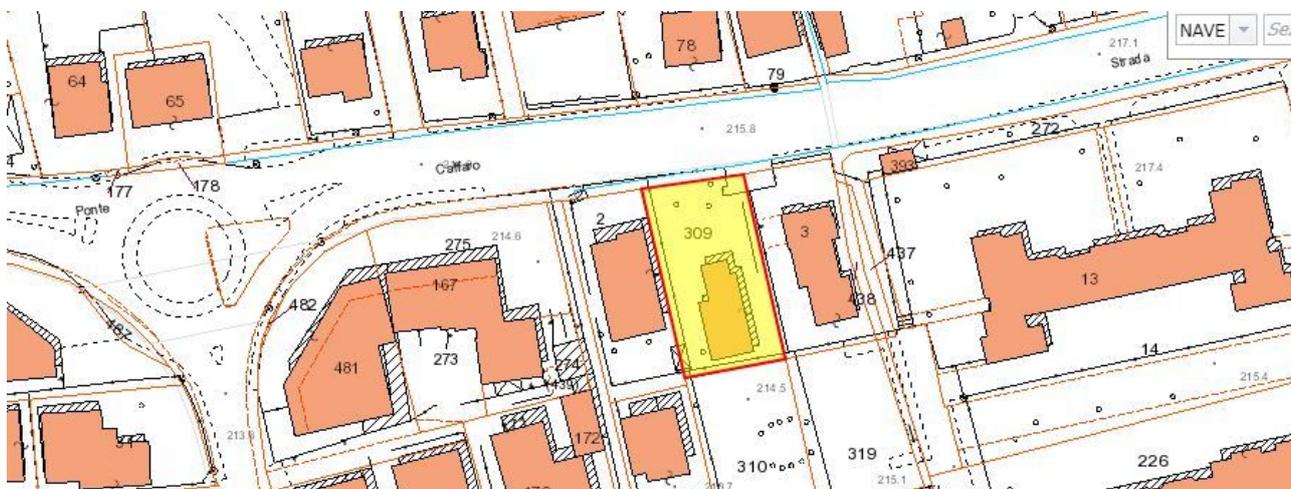
Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Nave
- Via/Piazza : Brescia
- Civico n. : 171/B e 171/C

Zona

Semi-Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile : Residenziale
- Tipologia immobiliare : Fabbricato usato
- Tipologia edilizia dei fabbricati : Condominio minimo
- Tipologia edilizia unità immobiliari : Pluripiano
- Fase del mercato immobiliare : Recessione

25. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

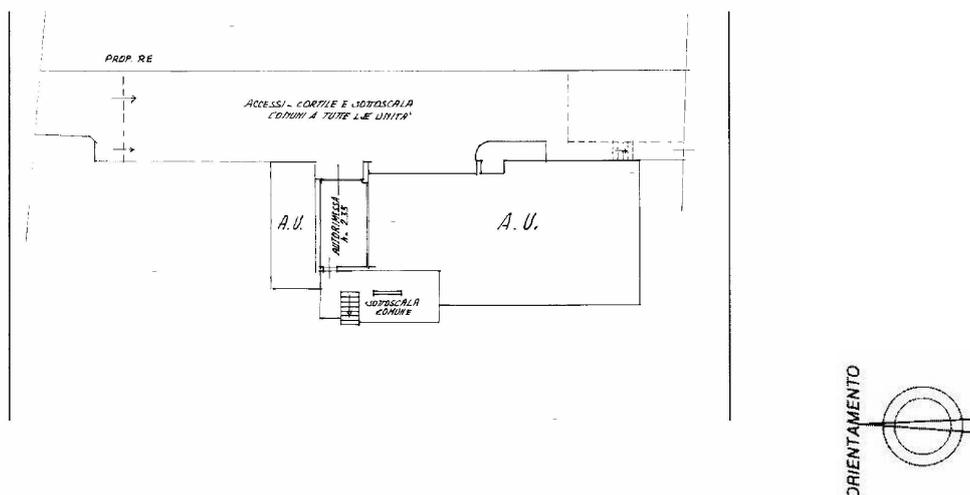
DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a box per autovetture, al quale si accede dall'ingresso carraio prospiciente la via Brescia La parete di testa é in cemento armato, mentre le pareti divisorie tra i box sono in laterizio intonacate.

Il solaio é del tipo latero-cemento intonacato. Il pavimento é in ceramica. La basculante é in lamiera verniciata con apertura manuale.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno di quanto dovrebbe essere in base alla situazione catastale, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico.



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord -----
- Sud fg. 28 part. 309 sub 3
- Est fg. Corsello comune
- Ovest Sottoscala comune

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Interno ed esterno
- Solo interno
- Collaboratore NO
- 23/09/2021

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

Superficie principale	m ²	12,72	
Superficie secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Cantina	m ²	0,00	50%
Balconi	m ²	0,00	35 %
Corte esclusiva	m ²	0,00	10 %
Superficie commerciale	m²	12,72	

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito da circa 29/30 anni e si trova in un buono stato d'uso.

26. Audit documentale e Due Diligence

12.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati (allegato 2)

1. C.E. n° 2040 del 06/05/1991 P.E. 3739 per nuova costruzione
2. Variante n° 1 alla C.E. n° 2040 in data 06/09/1991 P.E. 3787;
3. Variante n° 2 alla C.E. n° 2040 in data 14/05/1992;
4. Variante n° 3 alla C.E. n° 2040 in data 13/05/1993 P.E. 4270;
5. AUTORIZZAZIONE n° 2483 del 15/10/1993 P.E. 4415 per realizzazione recinzioni
6. Richiesta di ABITABILITA' prot. 18739 del 27/11/1996;
7. Richiesta d'integrazioni per il rilascio dell'abitabilità prot.10208 del 18/07/1997

Indicare la documentazione visionata

Concessioni Edilizie, richiesta di Abitabilità, dichiarazione conformità impianti, elaborati grafici.

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico del comune di Nave settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico- P.G.T. -- Zona R3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con il tessuto consolidato a media densità

Art. 35 delle NTA del Piano delle Regole (vedi allegato 3)

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 07/04/1993 rep. 57027 dott. Adriano Metelli notaio in Brescia trascritto a Brescia il 19/04/1993 ai numeri 9845 reg. gen. e reg. part. 7082 (vedi allegato 1)

Quota di piena proprietà 1/1

Nuda proprietà

Diritto di abitazione

Usufrutto

Condizioni limitanti

Servitù Vincoli Oneri Pesì Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Area esterna parti comuni interessata da Servitù di metanodotto a favore della "SNAM SPA" (vedi atto d'acquisto)

28. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. vedi allegato 6

1- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 9846

Registro particolare n. 1569 Data di presentazione 19/04/1993

Data 07/04/1993 Numero di repertorio 57028

Notaio METELLI ADRIANO

Sede BRESCIA (BS) Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175 (già Cassa Rurale e Artigiana di Nave srl)

Sede Brescia (BS)

Via Reverberi,1

2- Nota di iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA

Registro generale n. 15637

Registro particolare n. 2592 Presentazione n. 139 del 16/05/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 09/05/2014 Numero di repertorio 105566/36580

Notaio LESANDRELLI FRANCESCO Codice fiscale LSN FNC 48R31 L216 Z

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO -

SOCIETA' COOPERATIVA Codice fiscale 00284980174

Sede GHEDI (BS)

Domicilio ipotecario eletto GHEDI (BS) - P.zza Roma 17

3- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 49821

Registro particolare n. 8064 Presentazione n. 71 del 10/11/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/11/2017 Numero di repertorio 6454/2017

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio ipotecario eletto AVV. CERUTI FRANCA

Indirizzo via Malta 7/c TORRE KENNEDY BRESCIA

4- Nota di iscrizione

DECRETO INGIUNTIVO

Registro generale n. 32270

Registro particolare n. 5509 Presentazione n. 44 del 20/07/2018

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/07/2018 Numero di repertorio 3732/2018

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1

Domicilio ipotecario eletto AVV. ROBERTO GORIO -

via Moretto n° 67

BRESCIA

5- Nota di iscrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 18035

Registro particolare n. 11913 Presentazione n. 247 del 19/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/04/2021 Numero di repertorio 2321/2021

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.**

Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174

Domicilio eletto AVV. LUIGI FERRI -

via Solferino n° 23

BRESCIA

6- Nota di trascrizione

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 19766

Registro particolare n. 13025 Presentazione n. 6 del 28/04/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/04/2021 Numero di repertorio 2491/2021

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE

D'APPELLO BRESCIA

Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA C. f. 00385040175

Sede Brescia (BS) Via Reverberi,1

Domicilio eletto AVV. ROBERTO GORIO -

via Moretto n° 67

BRESCIA

29. 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

X Metodo del confronto

30. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 4

COMPARABILI - LOTTO 4			
Unità A		Unità B	
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 878,50	Prezzo medio al m²	€ 940,00

Unità C		Unità D	
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²	Parametro di riferimento	Prezzo medio al m ²
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia	Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale	Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m ²	Superficie commerciale	1,00 m ²
Data	31/05/2021	Data	30/06/2021
Prezzo medio al m²	€ 768,25	Prezzo medio al m²	€ 740,00

VALUTAZIONE IMMOBILE					
Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	LOTTO 4
Prezzo m ²	€ 878,50	€ 940,00	€ 768,25	€ 740,00	€ 831,69
Data	31/05/21	30/06/21	31/05/21	30/06/21	
Superficie Commerciale m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	12,72
Valore dell'Immobile					€ 10.579,07
IL PIU' PROBABILE VALORE IN MERCATO LIBERO					€ 10.579,07

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Brescia NCT Fg. 28 part. 309 sub 4 Cat. C/6 cl. 3 cons. 12 mq. R.C. € 22,31

E per quanto sopra riportato, il più probabile **valore in libero mercato**, dedotti i costi di regolarizzazione viene di fatto quantificato in **€ 7.730,00** diconsi Euro .settemilasettecentotrenta/00
 Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 6.500,00** diconsi *Euro seimilacinquecento/00*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



31. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Soregaroli geom. Enzo

Iscritto all'Albo: dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270

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.



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 31/01/2022

32. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di provenienza
2. Pratiche edilizie
3. Estratto di P.G.T.
4. Estratto mappa catastale
5. Visure e Planimetrie catastali
6. Ispezioni Ipotecarie
7. Contratto di Locazione e risposta AdE