

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. 647/2017 – 116/2020

Giudice delegato:

Dott. Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore precedente

GUBER BANCA S.P.A. (in qualità di procuratrice speciale)

con sede in Brescia (BS)

Via Corfù, 102

P.Iva 03140600176 - C.f. 03140600176

in qualità di procuratrice speciale di

FUTURA 2019 S.R.L.

Con sede legale in Milano (MI)

Via San Prospero n. 4

P.Iva 10901920966

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. **MAURIZIO MICELI SOPO**

con studio in Via Corfù n. 102

Comune di Brescia (BS)

Tel. 0302477758 - Fax 0302477758

Pec: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

...OMISSIS...

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. **CAMPANA ELVIRA**

con studio in Via D'Azeglio n. 4

Comune di Salsomaggiore Terme (PR)

Pec: avvelviracampana@pec.giuffre.it

Esperto incaricato

Geom. **GAMBASSA LUCIANO**

Via Roma n. 1/1

CF. GMBLCN61C08C332J

Tel 0307040049 - Fax 0307040049

Mail :info@studiogambassa.com

Pec: luciano.gambassa@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia nr. 3382

Timbro e firma _____

Geom. Luciano Gambassa – Via Roma, 1/1 – Castrezzato (BS)
Tel/Fax 0307040049 e-mail: info@studiogambassa.com

Pagina 1 di 26

Date

| | |
|--|-------------------------------------|
| Nomina dell'esperto: | 28/09/2020 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento: | 12/10/2020 (in modalità telematica) |
| Data della consegna telematica del rapporto di valutazione | 17/12/2020 |

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 647/2017, alla quale la presente esecuzione è collegata, l'oggetto della perizia redatta dal sottoscritto perito erano gli immobili oggetto del pignoramento depositato presso il Tribunale di Brescia in data 18/05/2017 c.r. n. 6822 che di seguito si elencano:

Comune di Palazzolo sull'Oglio - Catasto fabbricati e terreni - Quota intera 1/1 piena proprietà ...OMISSIS...

- NCT foglio 2 mappale 442 sub 1 (Cat. A/7 Cl. 2 vani 7);
- NCT foglio 2 mappale 442 sub 2 (Cat. A/7 Cl. 2 vani 3,5);
- NCT foglio 2 mappale 442 sub 701 (Cat. C/6 Cl. 2 mq 30);
- NCT foglio 2 mappale 442 sub 702 (Cat. C/6 Cl. 2 mq 12);
- NCT foglio 2 mappale 362 (Cat. C/2 Cl. 2 mq 386).
- Foglio 2 mappale 433 h.a. 0.60.16 sem. irrig. Cl. 1;
- Foglio 2 mappale 434 h.a. 0.23.00 sem. irrig. Cl. 1;

Con l'atto Notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte del 30/10/2015 rep. n. 109979 e racc. n. 26284 (Atto istitutivo di trust e devoluzione allo stesso di beni immobili), registrato a Savona il 03/11/2015 al n. 5741 e trascritto a Brescia il 03/11/2015 al n. 37719 r.o. n. 24114 r.p. e al n. 37720 r.o. n. 24115 r.p., **le unità immobiliari identificate con NCT/2 mapp. 442 sub. 2 e NCT/2 mapp. 442 sub. 702** erano stati affidati ad un Trustee e pertanto non erano stati oggetto della valutazione suddetta.

Il presente elaborato peritale pertanto è finalizzato alla stima degli immobili citati che erano passati dalla Sig.ra ...OMISSIS... al Trust "...OMISSIS..." assumendo la qualità di trustee la Sig.ra ...OMISSIS... e che erano stati esclusi dall'elaborato peritale di cui alla E.I. 647/2017.

Rimane comunque estraneo al presente rapporto di valutazione il terreno sul quale sorge il fabbricato identificato con il fg. 2 mappale 70 di mq 3.835 in quanto mai oggetto di pignoramento.

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1 – Appartamento in villetta (NCT/2 mappale 442 sub. 2) con Box (NCT/2 mappale 442 sub. 702)

Descrizione sintetica

- ***Appartamento (Fg NCT/2 mappale 442 sub. 2)***

Accesso agli immobili: la porzione di Via Romana che serve i fabbricati in oggetto è completamente privata e diramandosi dalla strada principale ha sedime sui seguenti mappali del foglio 2: 432, 431, 223, 360, 57, 362, 555, mappali che risultano intestati a proprietari diversi. Tali mappali consentono di raggiungere i fabbricati attraverso il mappale 70, mappale che non è mai stato oggetto di pignoramento.

Il fondo identificato con il fg. 2 mappale 70 fornisce l'ingresso agli immobili dai mappali 57 e 362 ed è recintato per c.ca mq 1000 intorno al fabbricato. Tale superficie costituisce di fatto la corte delle unità immobiliari che, per come sono distribuite, può solo intendersi comune alle stesse.

Nel dettaglio: c.ca 200 mq, siti ad est, sono al servizio dei box per lo scivolo e lo spazio di manovra degli stessi; mentre i rimanenti c.ca 800 mq sono il giardino ed i passaggi che circondano il fabbricato.

Inoltre un'altra porzione del mappale 70 di c.ca 300 mq, posta a sud/ovest, è la strada carraia in ghiaia di accesso alla porzione agricola del mappale stesso e ad un altro accesso carraio della porzione recintata del fabbricato ed è utilizzata come sosta estemporanea per le auto degli occupanti le unità immobiliari.

Il lotto 1 del presente elaborato di stima è costituito da un appartamento (sub. 2) sito al primo piano del fabbricato identificato con il mappale 442, edificato negli anni 1993/1996, sviluppato su più piani di cui: un interrato, un seminterrato, un piano rialzato ed il primo piano nel quale è stato realizzato il sub. 2.

L'unità immobiliare è raggiungibile tramite vano scala esclusivo che parte dall'ingresso comune del piano rialzato, i gradini sono rivestiti con serizzo lucido.

L'interno dell'unità immobiliare è ben finito e con un buono stato di conservazione. Le finiture principali elencabili dell'unità sono le seguenti: pavimentazioni in gres porcellanato, serramenti esterni in alluminio con zanzariere e griglie, porte interne in legno impiallacciate noce nazionale, riscaldamento a radiatori di ghisa, impianto elettrico dell'epoca della costruzione con idoneo quadro generale e videocitofono esterno di recente installazione. La caldaia è posta nel sottotetto dell'unità immobiliare ed il bagno pavimentato e rivestito è fornito di lavabo, bidet, water, doccia e vasca da bagno.

L'appartamento è composto da un ambiente unico per cucina e soggiorno destinato a zona giorno, un disbrigo, un reparto notte con due camere da letto e bagno; vi è inoltre una porzione di sottotetto accessibile oggi utilizzata come ripostiglio dove, come detto, è allocata la caldaia.

Al piano seminterrato, con accesso esterno si trova un box (sub. 702). L'accesso all'unità immobiliare avviene dal carraio con accesso su strada privata e tramite scivolo. Data la dimensione e collocazione si ritiene opportuno considerarlo parte di un lotto unico con l'appartamento (sub. 2).

L'unità immobiliare, che risulta allo stato attuale unita con il sub. 701 senza tramezzature che la dividono dall'altra unità, presenta pavimentazione in gres porcellanato, parete esterna in getto di calcestruzzo intonacato e rivestito con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato al civile.

Le basculanti d'ingresso sono in lamiera zincata non verniciata, forata nelle parti superiori per dare aerazione all'ambiente con apertura manuale.

La superficie al lordo dei muri è di 15 mq c.ca, utilizzabile dunque per un solo posto auto.

L'accesso alle unità immobiliari del lotto stimato è avvenuto in presenza del Guardiano del Trust Sig.ra ...OMISSIS... e con il suo consenso.

Ubicazione

Comune di Palazzolo sull'Oglio, Via Romana n. 11/B

Identificativi catastali

Sezione NCT, fg. 2, mapp. 442 sub. 2 (Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. mq 80) - Appartamento

Sezione NCT, fg. 2, mapp. 442 sub. 702 (Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 12 mq, Sup. Cat. mq 15) - Box

Quota di proprietà-titoli

1/1 piena proprietà sig.ra ...OMISSIS... quale trustee

Più probabile valore in libero mercato

€ 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00) di cui € 80.000,00 per l'appartamento ed € 10.000,00 per il box.

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

€ 72.000,00 (diconsi euro settantaduemila/00) di cui € 64.000,00 per l'appartamento ed € 8.000,00 per il box.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del comune di Palazzolo sull'Oglio, a più di 2 km dal centro paese.

Trattasi di una zona agricola edificata al tempo per residenze e fabbricati ad uso agricolo.

L'unità abitativa nel suo complesso ha una superficie utile media ed una normale distribuzione funzionale dei locali.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 17

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 18

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si se No vedi pagina 20

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 19

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 16/17

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

Iscrizioni e trascrizioni delle unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione

- *ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 8100 Registro Generale 36072
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 128624/36274 del 19/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
- *TRASCRIZIONE del 03/11/2015 - Registro Particolare 24114 Registro Generale 37719
Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Repertorio 109979/26284 del 30/10/2015
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO DI BENI IN TRUST*
- *TRASCRIZIONE del 03/11/2015 - Registro Particolare 24115 Registro Generale 37720
Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Repertorio 109979/26284 del 30/10/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST*
- *TRASCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 15322 Registro Generale 25474
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 6822/2017 del 24/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- *TRASCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 5207 Registro Generale 8184
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14243 del 13/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Le elencate iscrizioni e trascrizioni confermano la certificazione notarile già nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

LOTTO 1 DI 1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA
Comune: PALAZZOLO SULL'OGLIO
Frazione: _____
Località: _____
Quartiere: _____
Via/Piazza: Via Romana
Civico n.: 11/B

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
- Agricola (PGT: area agricola di salvaguardia)
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mapa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: SIT provincia di Brescia e SISTER – Agenzia delle Entrate
Ortofoto

Mapa catastale e tipologia carta catastale



novembre 30, 2020

0 45 90 180 m
0 12,5 25 50 m
1:1.000
Provincia di Brescia, Ufficio GIS e Cartografia, Fonte/Proprietà: Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA)

Catasto



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale non agricolo in zona agricola
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Residenziale Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - da ristrutturare
- Indicare se l'immobile è
- indipendente **composto da 2 u. i. con 2 box**
 - in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo **composto da 2 u. i. con 2 box**
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- villa
- villino **composto da 2 u. i. con 2 box**
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: ufficio

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

| | |
|---------------------------|---|
| Struttura in elevazione: | struttura portante in cemento armato per il piano interrato e seminterrato, mista per i piani superiori |
| Solai: | in latero-cemento intonacati |
| Copertura: | tetto a capanna con falda e solaio inclinati, manto in tegole, gronda in pendenza in calcestruzzo gettato a vista |
| Murature perimetrali: | in laterizio alveolato sp. 30 cm intonacato |
| Coibentazioni/Isolamenti: | solo muratura perimetrale |
| Divisori tra unità: | n.n. |
| Infissi esterni: | serramenti in alluminio con doppio vetro, zanzariere e griglie |
| Infissi interni: | porte interne in legno impiallacciate noce nazionale portoncino di accesso all'appartamento in alluminio |
| Pavimenti e rivestimenti: | pavimenti e rivestimenti in granito |
| Impianto riscaldamento: | impianto autonomo con generatore posto all'interno della unità immobiliare stimata con terminali di emissione del tipo radiatori a piastra in ghisa |
| Impianto sanitario: | risalente all'epoca della costruzione con wc, lavabo, bidet, doccia e vasca da bagno |
| Impianto gas: | risalente all'epoca della costruzione |
| Impianto elettrico: | risalente all'epoca della costruzione |
| Impianto climatizzazione: | n.n. |
| Altri impianti: | non presenti |
| Allaccio fognatura: | esistente |
| Fonti rinnovabili: | non presenti |
| Finiture esterne: | intonaco civile non tinteggiato |
| N. totale piani: | Quattro: interrato, seminterrato, terra/rialzato e primo |
| Altro: | ----- |

Dimensione

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offertaⁱ

- Lato acquirente
 Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente



- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Forma di mercatoⁱⁱ



- Concorrenza monopolisticaⁱⁱⁱ
- Concorrenza monopolistica ristretta^{iv}
- Oligopolio^v
- Monopolio^{vi}
- Monopolio bilaterale^{vii}



Filtering^{viii}

- Assente
- Up
- Down



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile destinato ad appartamento è composto dai seguenti vani:

piano primo

Cucina-soggiorno di circa mq. 30,30, un disbrigo di superficie pari a circa mq. 1,50, un bagno di circa mq. 7,10, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 15,30 e mq. 13,30. A queste superfici va aggiunto un vano sottotetto, con altezza media pari a circa 1,60 mt, della superficie utile di mq. 20,00 circa.

L'immobile destinato a box auto è composto dal seguente vano:

piano seminterrato

box singolo di circa mq. 12,20. Il box è unito in continuo con altra unità immobiliare di stessa destinazione.



Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

PALAZZOLO SULL'OGLIO

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione **NCT**

Foglio **2**

Particella **442**

Subalterno: **2, 702**

Confini

Indicare i confini catastali

Nord: mappale 70

Sud: mappale 70

Est: mappale 70 (corsello e scivolo)

Ovest: mappale 70

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

10/11/2020 con accesso alle unità

Criterio di misurazione

SEL¹- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

¹ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Calcolo superfici di proprietà

| | | | |
|--|----|-----------|---------------------------------|
| Superficie principale circa | mq | 67,50 | |
| Superfici secondarie | | | Indice mercantile ^{ix} |
| <input type="checkbox"/> Balconi | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Terrazza | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Veranda | mq | ____,____ | ____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Soffitta ^x | mq | 20,00 | 25 % |
| <input type="checkbox"/> Mansarda ^{xi} | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Soppalco | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Loggiato | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Taverna ^{xii} | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Cantina ^{xiii} | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Portico | mq | ____,____ | ____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box) | mq | 12,20 | 50 % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia) | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Area esclusiva | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale ^{xiv} scoperta | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta | mq | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Altro: | mq | ____,____ | ____ % |

Superficie commerciale²

mq 78,60

Caratteristiche qualitative

Le unità immobiliari che formano il lotto oggetto di stima sono state edificate negli anni '93/'96 e presentano buone caratteristiche distributive e di finitura.

L'unità abitativa è situata in zona agricola (il fabbricato è stato edificato come residenza agricola) ai margini di una strada chiusa poco trafficata con affaccio su aree verdi, gli ambienti hanno adeguate aperture, l'esposizione e la fruibilità dei locali è nella media. Il box è raggiungibile tramite scivolo ed è dimensionato per un posto auto.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano: Appartamento: primo
 Box auto: seminterrato
- Ascensore Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore:

² Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: S1 + Σ π · Si

N. servizi appartamento: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Vasca
- Vetustà dei bagni: 24 anni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente Vetustà: 24 anni
- Assente

ASTE
GIUDIZIARIE®

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elementi radianti:

- radiatori a piastra in ghisa
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condizionamento

- Presente Vetustà (anni):
- Assente
- Solo predisposizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale solo zona notte

Solare termico (produzione acqua calda)



- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):



Elettrico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): 24

Idraulico



- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): 24



Antifurto

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):



Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):



Impianto geotermico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):

Domotica



- Presente: Vetustà (anni):
 Assente



Manutenzione fabbricato

- Minimo
 Medio
 Massimo



Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica



- Classe desunta dall'ACE

- A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F



G Fabbisogno medio annuo

192,47 kWh/mqa

- Non certificato alla data odierna



Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente



Ambientale

Assente

Presente



Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Altro



3. Audit Documentale e Due Diligence^{xv}

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica^{xvi}

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967: **edificato tra il 1993 ed il 1996**
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- C.E. n° 8203 di prot. del 12/01/1993 - Nuovo fabbricato residenziale in zona agricola
- I° Variante alla C.E. n° 8203 prot. 7536 del 07/06/1993
- II° Variante alla C.E. n° 8203 prot. 22627 del 12/02/1996
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Agibilità

Presente:

Assente - **Motivo assenza: non è stata inoltrata istanza per l'ottenimento**

Indicare la documentazione visionata:

Concessione Edilizia con contributo
I° Variante alla C.E. n° 8203/93
II° Variante alla C.E. n° 8203/93

prot. n. 8203/93
prot. n. 7536/93
prot. n. 22627/96

Fonte documentazione visionata:

Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio – Modalità telematica

Data verifica urbanistica:

01/12/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

Vigente – l'immobile risulta classificato come Zona E2: Aree agricole di salvaguardia

“Lotto edificato saturo, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola, a destinazione residenziale”

Adottato

Convenzione Urbanistica

No
 Sì

Cessioni diritti edificatori

No
 Sì se Sì inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No
 Sì se Sì quali: Distanze minime dagli allevamenti



Vincoli ambientali

- No
 Si se Si quali



Vincoli paesaggistici

- No
 Si se Si quali

Altro: vincolo



- No
 Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto **Geom. Luciano Gambassa**, iscritto all'Albo del **Collegio dei Geometri di Brescia al nr. 3382**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio 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:

Nell'unità immobiliare appartamento non è stato autorizzato l'utilizzo del sottotetto quale superficie non residenziale, inoltre la zona abitabile è più estesa se pur con un'altezza inferiore al minimo normativo.

E' presente anche una leggera difformità nella partizione del disbrigo fra le camere ed il bagno.

Nella corte nord del fabbricato è presente una accessorio in legno ad uso box non autorizzato.

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

- No
- Sì, le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:
Spese tecniche pari ad Euro 3.000,00 (diconsi euro tremila/00) compreso rimborso spese di copia, cassa professionale ed i.v.a.
Oneri e costo di costruzione raddoppiati e diritti di segreteria pari ad Euro 3.000,00 (diconsi euro tremila/00) valutati in funzione del valore delle opere da eseguire/non eseguite e delle sanzioni fisse.



3.2 Rispondenza catastale^{xvii}

Immobili identificati in mappa al:

Foglio 2 Sezione NCT Particella 442 Sub. 2 Categoria A/7 Classe 2 Vani 3,5 Rendita € 388,63 - Appartamento

Foglio 2 Sezione NCT Particella 442 Sub. 702 Categoria C/6 Classe 2 mq 12 Rendita € 32,85 - Box

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

09/11/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Luciano Gambassa**, iscritto all'Albo del **Collegio dei Geometri di Brescia al nr. 3382**, 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 alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale riporta quanto autorizzato con le pratiche edilizie comunali, pertanto non rappresenta le difformità edilizie segnalate nella dichiarazione di conformità urbanistica.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi:

I costi per la redazione della nuova planimetria catastale sono quantificati in: spese tecniche pari ad Euro 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00) compreso diritti catastali, rimborso spese di copia, cassa professionale ed i.v.a.

3.3 Verifica della titolarità^{xviii}

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Atto istitutivo di trust e devoluzione allo stesso di beni immobili
- Notaio: Dott. Domenico Rossi di Cairo Montenotte
- Data atto: 30/10/2015
- Repertorio: 109979
- Raccolta: 26284
- Estremi di Trascrizione: trascritto a Brescia il 03/11/2015 ai n.ri 37779 r.o. e 24114 r.p.
- Estremi di Registrazione: registrato presso l'Ufficio del Registro di Savona il 03/11/2015 al n. 5741

Titolo di provenienza

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Atto istitutivo di trust e devoluzione allo stesso di beni immobili
- Notaio: Dott. Domenico Rossi di Cairo Montenotte
- Data atto: 30/10/2015
- Repertorio: 109979
- Raccolta: 26284
- Estremi di Trascrizione: trascritto a Brescia il 03/11/2015 ai n.ri 37779 r.o. e 24114 r.p.
- Estremi di Registrazione: registrato presso l'Ufficio del Registro di Savona il 03/11/2015 al n. 5741

Quota di proprietà No
 Sì Quota Intera 1/1

Usufrutto No
 Sì

Nuda proprietà No
 Sì

Condizioni limitanti

Servitù Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

Esistente una servitù reciproca di passaggio con i mappali adiacenti e circostanti, infatti la porzione di Via Romana che serve i fabbricati in oggetto è completamente privata e diramandosi dalla strada principale ha sedime sui seguenti mappali del foglio 2: 432, 431, 223, 360, 57, 362, 555, mappali che risultano intestati a proprietari diversi. Tale strada consente l'accesso a tutti i fabbricati della via.

L'accesso alle unità immobiliari 442 subb. 2 e 702 avviene tramite cortile e scivolo recintati facenti parte del mappale 70, come sopra dettagliatamente descritto.



Vincoli

- No
 Si



Oneri

- No
 Si se Si quali

Pesi



- No
 Si se Si quali



Gravami

- No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione



- Libero
 Occupato

L'appartamento ed il box sono in uso al Guardiano del trust.

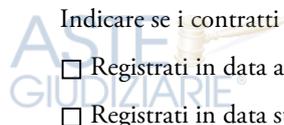


- Tipo di contratto
 €/anno
 Rata
 Durata in anni
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione



Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Si
 No se No perché



- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente^{xix}



Si segnala quanto segue: n.n.



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

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

Iscrizioni e trascrizioni delle unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione

- *ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 8100 Registro Generale 36072
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 128624/36274 del 19/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
- *TRASCRIZIONE del 03/11/2015 - Registro Particolare 24114 Registro Generale 37719
Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Repertorio 109979/26284 del 30/10/2015
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO DI BENI IN TRUST*
- *TRASCRIZIONE del 03/11/2015 - Registro Particolare 24115 Registro Generale 37720
Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Repertorio 109979/26284 del 30/10/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST*
- *TRASCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 15322 Registro Generale 25474
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 6822/2017 del 24/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- *TRASCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 5207 Registro Generale 8184
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14243 del 13/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Le elencate iscrizioni e trascrizioni confermano la certificazione notarile già nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 28/09/2020: nomina del perito da parte del G.o.t. Dott.ssa Zaccara;
- 12/10/2020: Giuramento in modalità telematica del perito;
- 26/10/2020: Convocazione per la proprietà, con raccomandata A.R., al sopralluogo del 10/11/2020;
- 10/11/2020: Accesso ai luoghi per sopralluogo;
- 10/11/2020: Istanza al Comune di Palazzolo sull'Oglio per certificato di destinazione urbanistica del terreno mappale 70 foglio 2;
- 23/11/2020: Accesso al Comune di Palazzolo sull'Oglio per ritiro C.D.U.;
- Varie: ispezioni telematiche alla Conservatoria Registri Immobiliari ed all'Agenzia del Territorio di Brescia ed Infocamere per visure C.C.I.A.A.;
- 17/12/2020: consegna in modalità telematica del rapporto di valutazione.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo che stabilisce che il valore di stima dipende, o 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."

Condizioni limitative

Il mancato ingresso all'unità, escluso nel caso trattato, può essere considerato una condizione limitante, in quanto non è possibile verificare direttamente in loco la qualità delle finiture ed il grado di conservazione degli impianti interni.

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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 3 immobili comparabili
 - Sistema di Stima MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa come segue:

| Sez | Fg | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consist | Sup Cat | Rendita |
|-----|----|------------|-----|-----------|--------|----------|---------|----------|
| NCT | 2 | 442 | 2 | A/7 | 2 | 3,5 vani | 80 mq | € 388,63 |
| NCT | 2 | 442 | 702 | C/6 | 2 | 12 mq | 15 mq | € 32,85 |

- il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 90.000,00** diconsi Euro novantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I) di cui **€ 80.000,00** per l'appartamento ed **€ 10.000,00** per il box;

- il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 72.000,00** diconsi Euro settantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II) di cui **€ 64.000,00** per l'appartamento ed **€ 8.000,00** per il box.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, **Geom. Gambassa Luciano**, iscritto all'**Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3382**, 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

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 17/12/2020

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Ispezioni telematiche ipotecarie e catastali
4. Estratto mappa catastale
5. Estratto PGT vigente e relativa legenda
6. Mappa della città
7. Elaborato planimetrico
8. Planimetrie catastali
9. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni

11. Bibliografia

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London;
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa;
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine;
- Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine;
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone;
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL;
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche;
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti;
- Pubblicazioni OMI;
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia;

¹ Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

² Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

³ Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁴ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

⁵ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁶¹ **Monopolio:** il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁶² **Monopolio bilaterale:** esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

⁶³ **Filtering:** rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

⁶⁴ **Rapporto mercantile superficario (π):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

⁶⁵ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

⁶⁶ **Mansarda:** locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

⁶⁷ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

⁶⁸ **Cantina:** locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

⁶⁹ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁷⁰ **Legittimità edilizia – urbanistica:** consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷¹ **Legittimità edilizia – urbanistica:** consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷² **Rispondenza catastale:** consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁷³ **Verifica della titolarità:** Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

⁷⁴ **A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
 - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
 - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
 - atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.