

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. 227/2024

G.O.T.

DOTT.SSA BRUNO SIMONETTA

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

L'esecutato è irreperibile, pertanto non si è a conoscenza dell'eventuale nomina di un avvocato.

Esperto incaricato

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43 - 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MTT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbro e firma

Arch. Matteo Mazza



Date

Nomina dell'esperto



: 18/07/2024



Conferimento d'incarico di stima e giuramento

: 25/07/2024

Scadenza della consegna del rapporto di valutazione

: 03/11/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

: 03/12/2024



RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, AUTORIMESSA AL PIANO TERRA E TERRAZZA AL SECONDO PIANO (pagina 4)

Ubicazione	ROCCAFRANCA (BS), Via Martin Luther King n°32 e 34.
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati del comune di Roccafranca - Fg. 7 - particella 246 sub 6 – Locale di sgombero <u>comune</u> al piano terra. Appartamento al primo piano. Terrazza al secondo piano.
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati del comune di Roccafranca - Fg. 7 - particella 246 sub 33 – Autorimessa al piano terra.

NB: Come si evince dalla visura catastale storica in data 05/05/1999 è stata effettuata una variazione degli identificativi catastali il foglio n°3, particella n°118, subalterni n°6 e 33 sono stati soppressi generando il foglio n°7, particella 246, subalterni n°6 e 33. Il verbale di pignoramento riporta i vecchi identificativi catastali che, comunque, sono riferiti agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. La trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ai numeri di registro particolare 19195 e registro generale 27393 in data 19 giugno 2024 è stata effettuata sui vecchi identificativi catastali che è ininfluente in quanto riferiti agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Intestazione:

Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 30'000,00
diconsi euro trentamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta): € 22'500,00
diconsi euro ventidue milacinquecento/00

INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile lotto 1	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1	9
3.	Audit documentale e Due Diligence lotto 1	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.2	Rispondenza catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	18
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1	19
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1	19
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1	19
7.	Analisi estimativa lotto 1	20
8.	Riepilogo dei valori di stima lotto 1	24

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, AUTORIMESSA AL PIANO TERRA E TERRAZZA AL SECONDO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, autorimessa al piano terra e terrazza al piano secondo, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Al piano terra è presente un locale di sgombero comune di cui non è stato possibile verificare lo stato, in quanto la porta era chiusa a chiave. Il condominio è costituito da sedici appartamenti alla scala A e sei appartamenti alla scala B, oltre all'autorimessa al piano terra.

L'edificio è ubicato nella zona centrale del comune di Roccafranca, nel contesto urbano dell'edificio, prevalentemente a vocazione residenziale. L'immobile è stato realizzato dall'anno 1976 all'anno 1980. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione e si trova in un pessimo stato di manutenzione.

Ubicazione **ROCCAFRANCA (BS), Via Martin Luther King n°32 e 34.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Roccafranca - Fg. 7 - particella 246 sub 6 – Locale di sgombero comune al piano terra. Appartamento al primo piano. Terrazza al secondo piano.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Roccafranca - Fg. 7 - particella 246 sub 33 – Autorimessa al piano terra.**

Negli identificativi catastali del sub. 6 e sub. 33 è indicato il numero civico 1, mentre il numero civico corretto del sub. 6 è il civico 32 e il numero civico corretto del sub. 33 è il civico 34.

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 30'000,00**
diconsi euro trentamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 22'500,00**
diconsi euro ventidue milacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie, la vicinanza al centro e ai servizi rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 16, 17

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

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 21

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

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 _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

-IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 24/06/2004 - Registro Particolare 7559 Registro Generale 32277, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "_____"

_____. Grava sulla proprietà sita a Roccafranca (BS), Foglio 3, Mappale 118, Subalterni 6 e 33 (vecchi identificativi catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare).

-TRASCRIZIONE del 17/01/2012 - Registro Particolare 1153, Registro Generale 1719, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 16255 del 15/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro ______. Grava sulla proprietà sita a Roccafranca (BS), Foglio 3, Mappale 118, Subalterni 6 e 33 (vecchi identificativi catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare).

-IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/06/2024 - Registro Particolare 4406 Registro Generale 27165, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "_____"

_____. L'iscrizione è stata effettuata sia sui vecchi identificativi catastali: Foglio 3, Mappale 118, Subalterni 6 e 33, che sui nuovi identificativi catastali: Foglio 7, Mappale 246, Subalterni 6 e 33. Iscrizione originaria presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 24/06/2004 - Registro Particolare 7559 Registro Generale 32277.

-TRASCRIZIONE del 19/06/2024 - Registro Particolare 19195, Registro Generale 27393, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3277 del 27/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro ______. Grava sulla proprietà sita a Roccafranca (BS), Foglio 7, Mappale 246, Subalterni 6 e 33.

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- | | | |
|--|---|------------------------|
| ☒ Provincia | : | Brescia (BS) |
| ☒ Comune | : | Roccafranca CAP 25030 |
| ☐ Frazione | : | |
| ☐ Località | : | |
| ☐ Quartiere | : | |
| ☒ Via/Piazza | : | Via Martin Luther King |
| ☒ Civico n. | : | 32 e 34 |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☒ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |

Mappa geografica



☒ Destinazione urbanistica dell'immobile³

- | |
|---|
| ☒ Residenziale |
| ☐ Direzionale ⁴ |
| ☐ Commerciale |
| ☐ Turistico – ricettivo |
| ☐ Industriale |
| ☐ Artigianale |
| ☐ Terziario ⁵ |
| ☐ Sportiva |



☒ Tipologia immobiliare⁶

- ☐ Terreno
☒ Fabbricato

- ☐ Agricolo
☐ locali deposito

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
☐ ristrutturato⁸
☐ seminuovo⁹
☒ usato¹⁰
☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
☒ in condominio

☒ Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- ☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft¹⁴)
☐ villetta bifamigliare
☐ villino

☐ villetta a schiera
☒ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)

☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☒ Struttura in elevazione

: Si presume con struttura in C.A. e tamponamenti in laterizio

☒ Solai

: Latero-cemento

☒ Copertura

: Solaio in latero-cemento con copertura piana a terrazza praticabile

☒ Murature perimetrali

: Laterizio

☒ Divisori tra unità

: Laterizio

☒ Infissi esterni

: Serramenti in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC (in cattivo stato di manutenzione)

☒ Infissi interni

: Legno tamburato cieco (in cattivo stato di manutenzione)

☒ Pavimenti e rivestimenti

: Ceramica

☒ Impianto riscaldamento

: Autonomo con termosifoni in alluminio

☒ Impianto climatizzazione

: Non presente

☒ Impianto sanitario

: A.C.S. con caldaia autonoma (la caldaia è stata asportata)

☒ Impianto gas

: Cottura e riscaldamento

☒ Impianto elettrico

: Ad incasso NON a norma

☒ Finiture esterne

: Tinteggiatura (in cattivo stato di manutenzione)

☒ N. totale piani

: 4 fuori terra

☒ Dimensione¹⁵☐ Piccola☒ Media☐ Grande**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1****DATO IMMOBILIARE¹⁶**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Appartamento al primo piano, terrazza al secondo piano e autorimessa al piano terra. L'accesso pedonale alla corte comune avviene da cancellino pedonale da via Martin Luther King al civico n°32, mentre l'accesso carraio avviene da cancello di ferro da via Martin Luther King al civico n°34.

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale di 22 appartamenti e i proprietari di alcuni appartamenti del condominio hanno dichiarato che non vi è l'amministratore. Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione generale.

L'appartamento è un bilocale al primo piano dotato di balcone, raggiungibile mediante la scala condominiale a chiocciola. L'appartamento e l'autorimessa sono inutilizzati ed in stato di abbandono da svariati anni, in cattivo stato di manutenzione e al suo interno vi è la presenza di macerie, arredamento inutilizzabile e sporcizia. L'appartamento presenta vistosi problemi di infiltrazioni di acqua dal soffitto, dovuti alla rottura della guaina impermeabilizzante della terrazza soprastante. Pertanto, l'appartamento, nello stato in cui si trova, non è

abitabile e necessita di una manutenzione straordinaria. Inoltre, è necessario il completo rifacimento della guaina della terrazza per eliminare le infiltrazioni di acqua.

Una parte della terrazza sopra l'appartamento è di esclusiva proprietà dell'esecutato, mentre l'altra parte, anch'essa sopra l'appartamento, è di altri proprietari.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e camera. Il soggiorno e la camera hanno l'accesso diretto al balcone. L'impianto termico dell'appartamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas, collocata nel soggiorno (la caldaia è stata asportata). L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sotto traccia, considerata l'epoca di realizzazione si presume non a norma. Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti.

I locali sono privi d'impianto di allarme e di condizionamento.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica. Il pavimento, il rivestimento del bagno e quello della cucina sono in ceramica.

L'altezza dei locali al primo piano adibiti a residenza è di 2,80 ml.

La terrazza al secondo piano è accessibile mediante la scala condominiale a chiocciola. In fase di sopralluogo si è riscontrato che la terrazza è unica e, anche se catastalmente vi sono più porzioni di esclusiva proprietà, fisicamente non vi sono delle divisorie che identificano le diverse porzioni.

L'accesso pedonale all'autorimessa avviene dal vano scala, mentre l'accesso carraio avviene dalla corte comune e si trova sul retro dell'edificio.

Non è stato possibile visionare l'autorimessa al piano terra in quanto è colma di materiale di ogni genere ed è inaccessibile.

Il condominio è dotato di un locale di sgombero comune al piano terra, identificato nell'elaborato grafico di progetto autorizzato in comune come locale immondizia, non è stato possibile accedere al locale e verificarne la consistenza in quanto chiuso a chiave.

Identificazione catastale¹⁸

☒ Comune Censuario

Roccafranca (BS)

☒ Tipologia Catasto

☐ Terreni
☒ Fabbricati

☒ Identificativo Appartamento e terrazza

☐ Sezione NCT
☒ Foglio 7
☒ Particella 246
☒ Subalterno 6

☒ Identificativo Autorimessa

☐ Sezione NCT
☒ Foglio 7
☒ Particella 246
☒ Subalterno 33

Confini

Confini catastali appartamento

☒ Nord scala comune
☒ Sud appartamento stesso condominio (altra proprietà)
☒ Est appartamento stesso condominio (altra proprietà)
☒ Ovest corte comune di altra proprietà
☒ inferiore appartamento stesso condominio (altra proprietà)

**Confini**

☒ superiore terrazza praticabile di cui una porzione è di esclusiva proprietà

Confini catastali autorimessa

☒ Nord autorimessa stesso condominio (altra proprietà)
☒ Sud scala comune
☒ Est corte comune
☒ Ovest corridoio comune
☒ inferiore terreno
☒ superiore appartamento stesso condominio (altra proprietà)

**Consistenza**

☒ Rilievo

☒ Interno
☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

02 agosto 2024 e 17 settembre 2024

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale estratto mappa
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

☒ SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
☐ SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
Superficie principale			
☒ Primo piano	m ² 51,50	100 % = m ²	51,50
Superfici secondarie			
Balcone Primo piano	m ² 15,00	35 % = m ²	5,25
Terrazza Secondo piano (superficie indicativa)	m ² 26,30	25 % = m ²	6,57
☒ Autorimessa piano T. (superficie indicativa)	m ² 12,90	50 % = m ²	6,45

**Superficie commerciale²³**

m² 69,77

Caratteristiche qualitative**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

☒ Livello di piano²⁴

Piano Terra – Autorimessa

Piano Primo – Appartamento

ASTE GIUDIZIARIE®
☒ Ascensore²⁵

Piano Secondo – Terrazza

- ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore

☒ N. servizi²⁶ 1

ASTE GIUDIZIARIE®

- ☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☐ Doccia
☒ Vasca 1
☒ Vetustà del bagno anno 1976/1980

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Impianti in dotazione
☒ Riscaldamento

- ☒ Presente (è stata asportata la caldaia)
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

ASTE GIUDIZIARIE®

- ☐ Centralizzato
☒ Autonomo

ASTE GIUDIZIARIE®

Alimentazione:

- ☐ metano
☒ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elementi radianti:

ASTE GIUDIZIARIE®

- ☒ radiatori: alluminio
☐ aria

ASTE GIUDIZIARIE®

☒ Condizionamento

- ☐ Presente
☒ Assente:

Se presente indicare se

- ☐ Totale:
☒ Presente: ad incasso NON a norma
☐ Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

☒ Elettrico

☒ Idraulico

- ☒ Presente: A.C.S.
☐ Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



☒ Manutenzione fabbricato²⁷

☒ Minimo²⁸

☐ Medio²⁹

☐ Massimo³⁰



☒ Manutenzione unità immobiliare³¹



☒ Minimo³²

☐ Medio³³

☐ Massimo³⁴



☒ Classe energetica



☐ Classe energetica

☒ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia.

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



☒ Esposizione prevalente dell'immobile³⁵



☒ Minimo³⁶

☐ Medio³⁷

☐ Massimo³⁸



☒ Luminosità dell'immobile³⁹



☐ Minimo⁴⁰

☒ Medio⁴¹

☐ Massimo⁴²



☒ Panoramicità dell'immobile⁴³



☒ Minimo⁴⁴

☐ Medio⁴⁵

☐ Massimo⁴⁶



☒ Funzionalità dell'immobile⁴⁷



☐ Minimo⁴⁸

☒ Medio⁴⁹

☐ Massimo⁵⁰



☒ Finiture dell'immobile⁵¹

☒ Minimo⁵²

☐ Medio⁵³

☐ Massimo⁵⁴



3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 : Realizzato dal 1976 al 1980

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

☐ Fabbricato ristrutturato :

Titoli autorizzativi esaminati

Complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia

☒ Licenza di Costruire n°660 del 05 giugno 1976, variante prot. 534 del 07 marzo 1977 alla Licenza di Costruzione n°660.

☒ Certificato Agibilità

☒ Certificato di abitabilità rilasciato il 09 gennaio 1981.

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Roccafranca

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 29/08/2024

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ PGT Vigente: Zona B - Ambito residenziale prevalentemente consolidato– Art. 49 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si,

☒ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli ambientali

☒ No



☒ Vincoli paesaggistici

☐ Si se Si quali

☒ No

☐ Si se Si quali

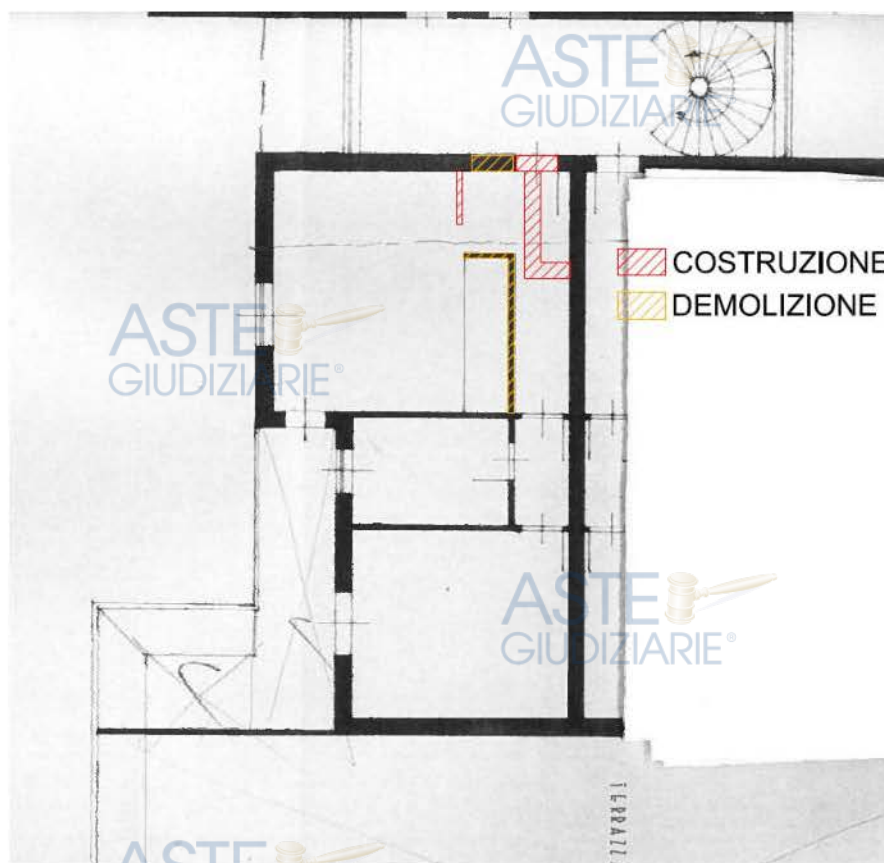


DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccafranca (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: nell'ultimo elaborato grafico autorizzato presso il comune di Roccafranca il soggiorno è indicato di forma rettangolare, mentre nel sopralluogo effettuato in data 17 settembre 2024 ho rilevato che il muro confinante con l'altra unità immobiliare ha un restringimento che ne riduce la superficie di circa 1,70 mq. Di conseguenza, la porta d'ingresso è stata spostata e, inoltre, la parete interna al soggiorno non è stata realizzata ed è stata costruita una paretina di lunghezza di 1 m di contenimento della cucina. Per una migliore comprensione, riporto di seguito le variazioni rilevate rispetto all'elaborato grafico autorizzato.



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

☐ No,

☒ Sì, le opere realizzate in difformità al titolo autorizzativo si configurano come modifiche interne, di piccola entità, che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza dei documenti forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁶



Immobile identificato in mappa alla sez. NCT, Foglio 7, particella 246:

☒ Sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Sup. Catastale: Totale 61 mq, Rendita € 111,55

☒ Sub. 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Sup. Catastale: Totale 14 mq, Rendita € 16,63

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio

☒ Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/07/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata tramite il sito web dell'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. Per quanto riguarda l'appartamento e l'autorimessa, non è stato possibile accedere al locale di sgombero comune, pertanto non è stato possibile verificare la regolarità.
- ☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Titolo di provenienza a favore del sig. [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED]

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio [REDACTED]
- Data atto : 16/06/2004
- Repertorio : 19888
- Raccolta : 7412
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 5 al n°8842, Serie 1T in data 21/06/2004
- Estremi Trascrizione : Brescia (BS) il 24/06/2004 ai nn°19473 RP, 32276 RG.

- [REDACTED]
- | | |
|--|---|
| ☒ Quota di proprietà | ☒ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota [1/2] |
| ☒ Usufrutto | ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo |
| ☒ Nuda proprietà | ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo |
| ☐ Condizioni limitanti | |
| ☒ Servitù | ☒ Non sono presenti servitù
☐ Si se Si quali |
| ☒ Vincoli | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Oneri | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Pesì | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Gravami | ☒ No
☐ Si se Si quali |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato

☐ Tipo di contratto:



- ☐ €/anno:
- ☐ Rata:
- ☐ Oneri accessori per spese condominiali:
- ☐ Durata in anni:
- ☐ Scadenza contratto:
- ☐ Registrazione contratto:



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

- ☐ Si
- ☐ No se No perchè

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1 ⁵⁸



Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- In fase di sopralluogo, alcuni proprietari degli appartamenti del condominio hanno dichiarato che l'immobile non è dotato di amministratore. E' stato contattato l'ultimo amministratore di condominio che ha dichiarato che non ha mai effettuato il passaggio di consegna della documentazione in suo possesso e che anch'esso presume non sia stato nominato nessun amministratore di condominio. L'amministratore ha comunicato che ha rassegnato le dimissioni più di dieci anni fa e che le ultime gestioni sono riferite all'anno 2010, periodo nel quale l'esecutato era moroso. Non è possibile quantificare le spese condominiali annuali ordinarie, l'eventualità di spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno solare precedente ed eventuali lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato.
- Per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato è necessario ottenere il rilascio della pratica edilizia in sanatoria ed ottemperare all'oblazione, per un ammontare di circa € 1.500,00.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1



- IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 24/06/2004
- Registro Particolare 7559 Registro Generale 32277, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "██████████"

Grava sulla proprietà sita a Roccafranca (BS), Foglio 3, Mappale 118, Subalterni 6 e 33 (vecchi identificativi catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare).

- TRASCRIZIONE del 17/01/2012 - Registro Particolare 1153, Registro Generale 1719, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 16255 del 15/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] [REDACTED]. Grava sulla proprietà sita a Roccafranca (BS), Foglio 3, Mappale 118, Subalterni 6 e 33 (vecchi identificativi catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare).

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/06/2024 - Registro Particolare 4406 Registro Generale 27165, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "██████████"

L'iscrizione è stata effettuata sia sui vecchi identificativi catastali: Foglio 3, Mappale 118, Subalterni 6 e 33, che sui nuovi identificativi catastali: Foglio 7, Mappale 246, Subalterni 6 e 33. Iscrizione originaria presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 24/06/2004 - Registro Particolare 7559 Registro Generale 32277.



-TRASCRIZIONE del 19/06/2024 - Registro Particolare 19195, Registro Generale 27393, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3277 del 27/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED]. Grava sulla proprietà sita a Roccafranca (BS), Foglio 7, Mappale 246, Subalterni 6 e 33.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1

- Nomina CTU da parte del tribunale: 18/07/2024
- Conferimento incarico: 25/07/2024
- Verifica titolarità (atto di provenienza): 25/07/2024
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 29/07/2024
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 29/07/2024
- Verifica esistenza eventuali contratti di locazione (Agenzia delle Entrate di Brescia): 27/08/2024
- Accesso atti Comune di Roccafranca: 29/08/2024
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Roccafranca: 02/08/2024 e 18/09/2024

7. Analisi estimativa lotto 1

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende o, se si vuole, è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

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

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

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

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

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

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

Assunzioni limitative

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né dalla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹ (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.

- ☒ Si
- ☐ No

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

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

☒ Metodo del confronto

- ☐ MCA⁶⁰ con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di Stima⁶¹

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

- ☐ Sistema di ripartizione⁶²
- ☐ Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario⁶⁴

- ☐ Capitalizzazione diretta⁶⁵
- ☐ Capitalizzazione finanziaria⁶⁶
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

☐ Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Foglio 7, particella 246:

- ☒ Sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Sup. Catastale: Totale 61 mq, Rendita € 111,55
- ☒ Sub. 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Sup. Catastale: Totale 14 mq, Rendita € 16,63

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 30'000,00 diconsi Euro trentamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 22'500,00 diconsi Euro ventidueemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

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

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.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Matteo Mazza, C.F. MZZMTT80H04B157X, Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652

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: 02 ottobre 2024

10. Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

¹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹⁶ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

¹⁷ *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

¹⁸Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

¹⁹Superficie 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.

²⁰Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

²¹Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

²²Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

²³Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

²⁴Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

²⁵Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

²⁶Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

²⁷Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²⁸Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

²⁹Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³⁰Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³¹Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³²Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

³³Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

³⁴Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³⁵Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

³⁷Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

³⁸Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁹Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁰Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴¹Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴²Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴³Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁴Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴⁵Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁴⁶Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁴⁷Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁸Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁴⁹Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁵⁰Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁵¹Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵²Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵³Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁴Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁵⁵Legittimità 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.

⁵⁶Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale 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.

⁵⁷Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti 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.

⁵⁸A 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.

⁵⁹Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

⁶⁰Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁶¹Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁶²Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁶³Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁶⁴Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁶⁵Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁶⁶Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁶⁷Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁶⁸Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

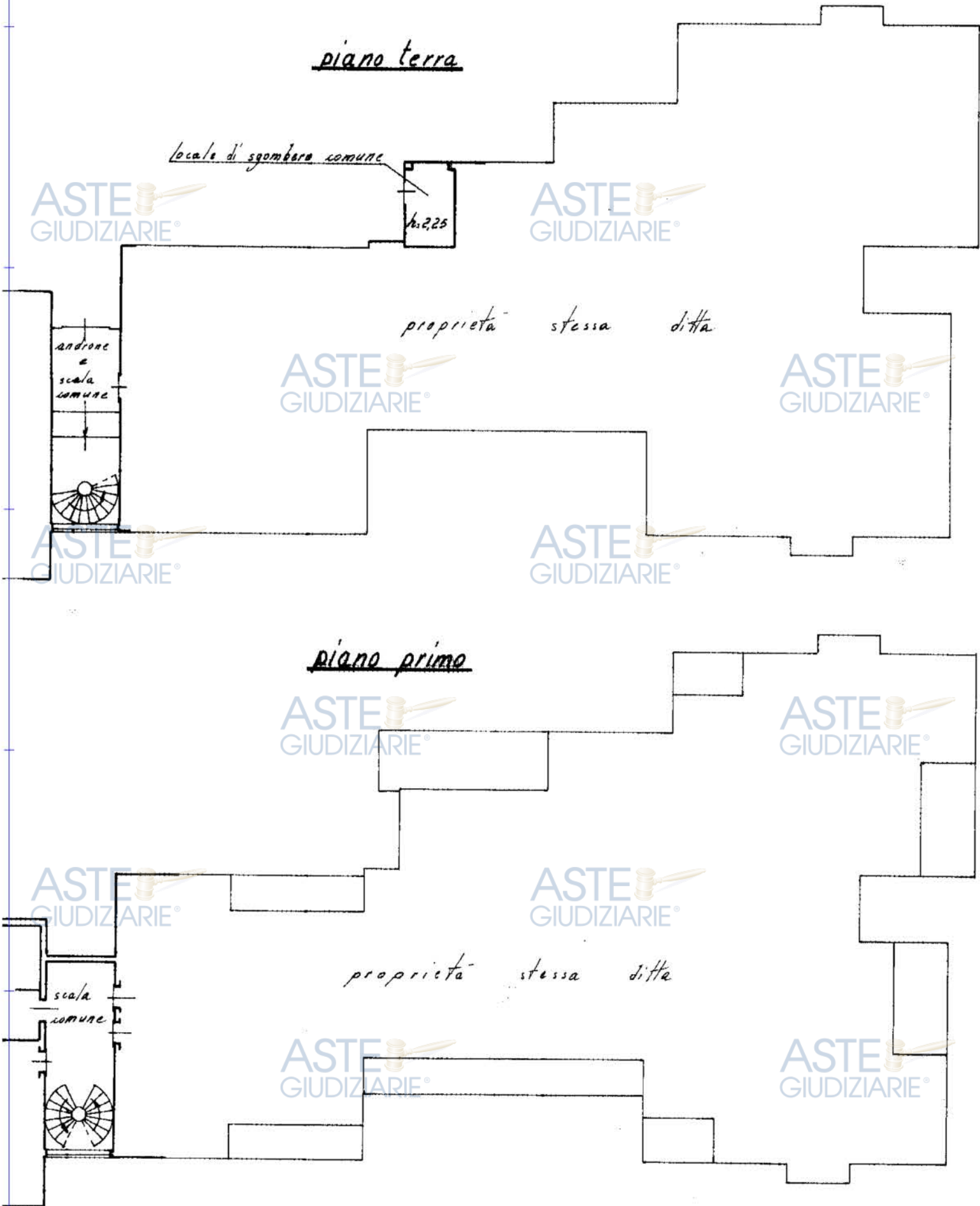
MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 480

(n. 712/V cat.)
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roccafranca Via M. Luther King
Ditta [redacted]
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Frariale di Brescia Scheda N° 34

N.C.T.R. F. 3 n. 102-113-118-140-141-143-144



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 7-3-1981
PROT. N° 229

CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA GEOMETRI

Compilata dal Geom. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia
Data 3-3-1981
Firma: [redacted]

NU

Planimetria dell'im

Ditta [redacted]

Allegato alla dichiara

piano terra

locale di sgombero comune

h. 2,25

prop

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà stessa ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 metri

piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno
h. 2,80

proprietà stessa ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà stessa ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO

DATA
PROT. N.°

43-
22



ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di ROCCA (PC) - Foglio 7 - Particella 246 - Subalterno 6 >
VIA M. LUTHER KING n. 1 Piano I

MODULARIO
E. - Cat. S. T. - 480

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

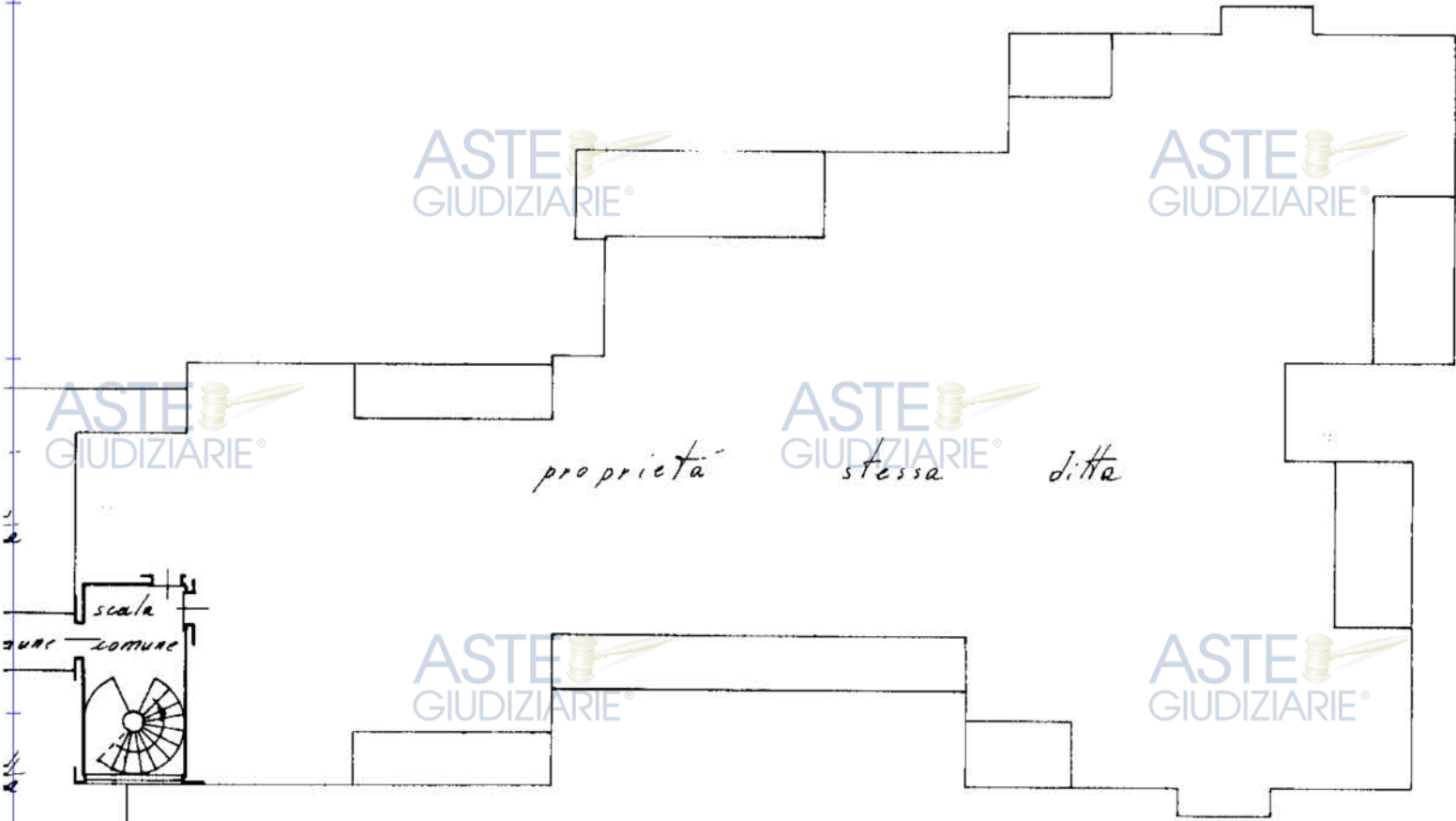
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roccafranca via M. Luther King
Ditta " [redacted] "

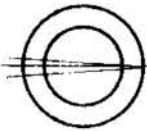
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia Scheda N.° 34

N.C.T.R. F.° 3 n.° 102-113-118-140-141-
- 143-144

piano secondo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	7-3-1981	Numero della partita	
PROT. N°	229	Sezione o Comune censuario	
		Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

Compilata dal Geom. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Brescia

DATA 3-3-1981

Firma [redacted]

Planimetria dell
Ditta [redacted]
Allegata alla dic

piano sec

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

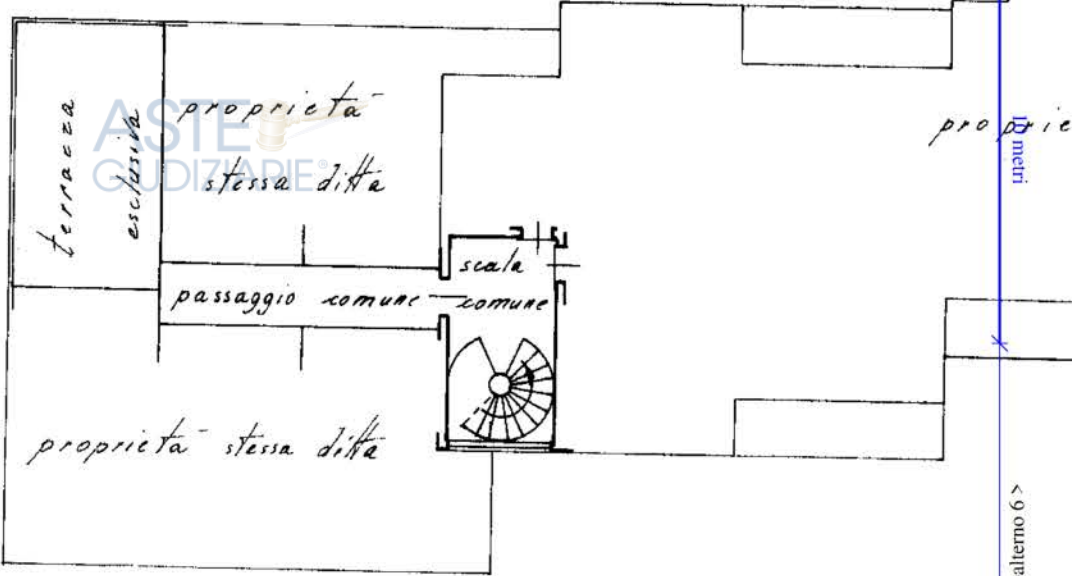
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Spazio riservato per le	
DATA	7-8-19
PROT. N°	229

ICA Bq



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1930, n. 652)

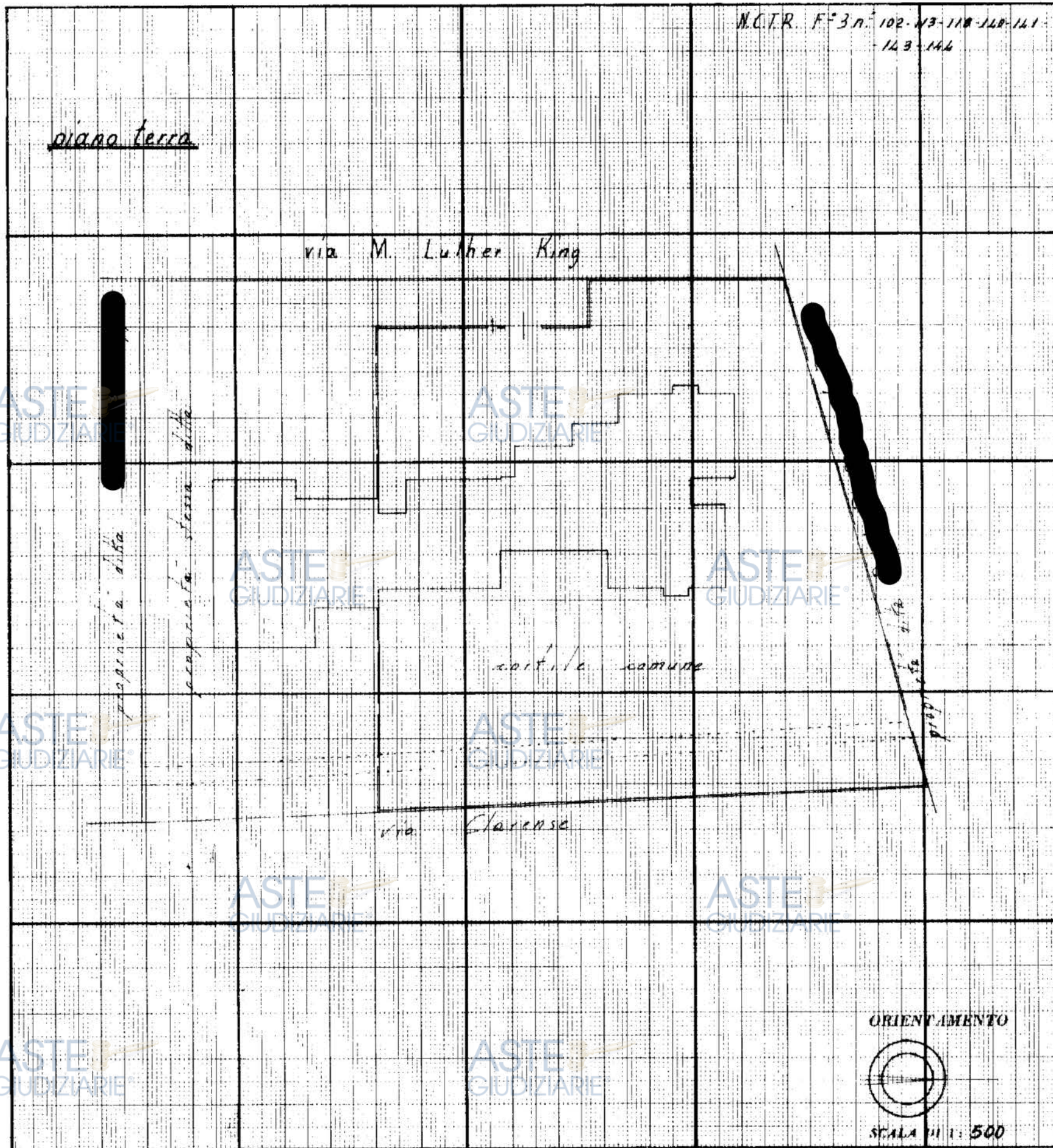
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roccafranca

via M. Luther King

Ditta [REDACTED]

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

Scheda N. 34



Spazio riservato per le annotazioni dell'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA <u>7-3-1981</u>	Numero della partita
PROG. N. <u>229</u>	Sezione o Comune censuario
	Foglio
	Numero di mappa
	Subalterno

Completata dal Geom. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Brescia

DATA 3-3-1981

Firma [REDACTED]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roccafranca

Via M. Luther King

Ditta "[REDACTED]"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

SCHEDA N.º 1
N.C.T.R. F.º 3 n.º 102-113-118-140-141
-143-144-

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà stessa ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

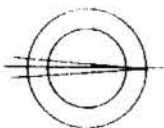
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 7-3-1981

PROT. N.º 196

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Brescia

DATA 3-3-1981

Firma [REDACTED]



Planimetria
 Ditta "EDIL
 Allegata alla

piano te

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4 - n. T19043 - Richiedente: [REDACTED]
7x420) - Formato stampa richiesta

ASTE GIUDIZIARIE®

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di ROVERETO (VC) - Particella 246 - Subalterno 33 >
VIA M. LUTHER KING n. 1 Piano T^o
19/03/2024



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 15 APRILE 1939, n. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roccafranca via M. Luther King

Ditta [REDACTED]

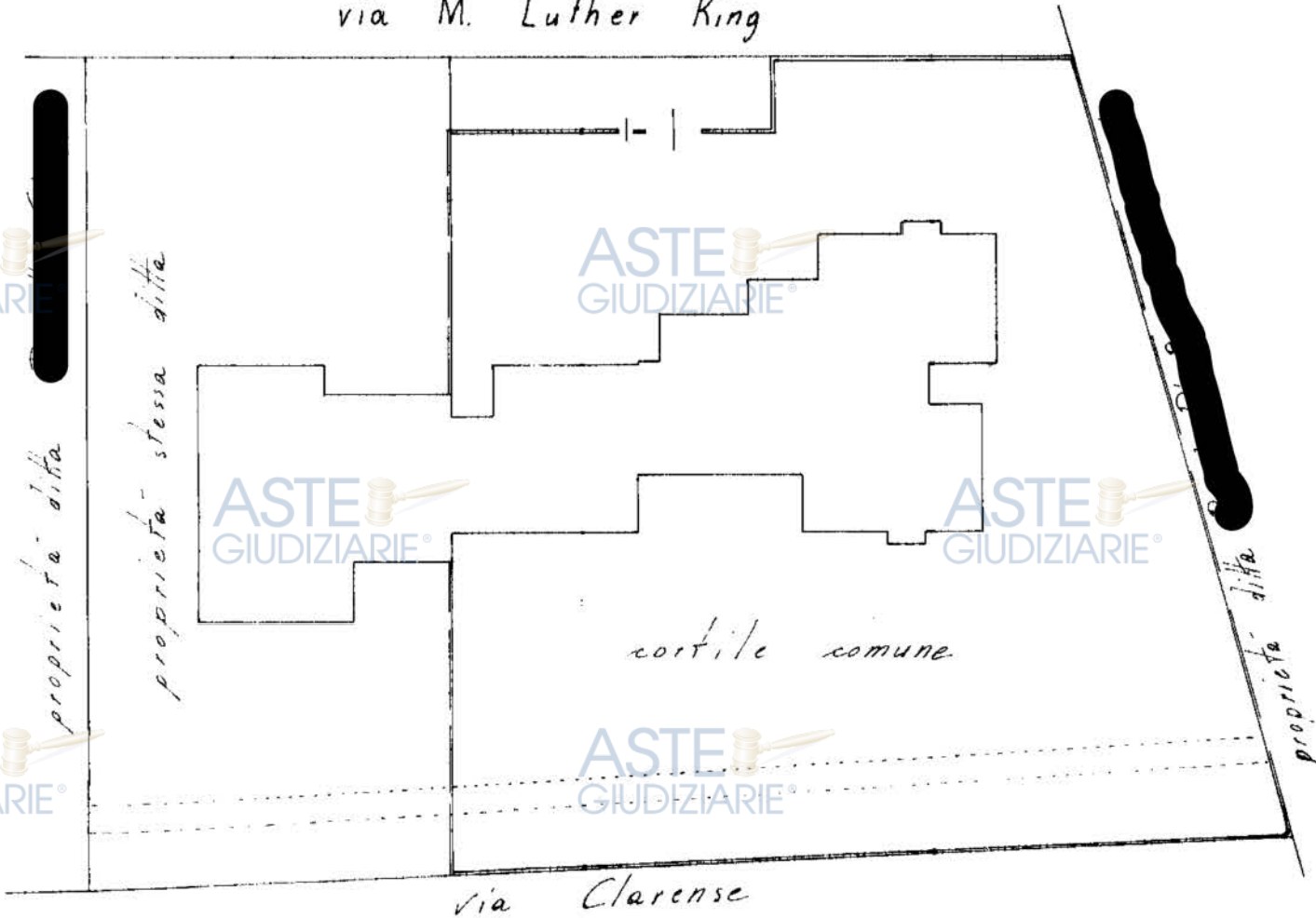
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

Scheda N. 1

N.C.T.R. F. 3 n. 102-113-118-140-141-
- 143-144

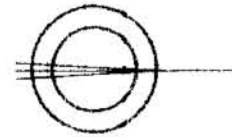
piano terra

via M. Luther King



via Clarense

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Spazio riservato per le comunicazioni all'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
	Numero della partita	Sezione o Comune censuario
DATA <u>7-3-1981</u>		
PROF. N. <u>196</u>		
	Foglio	
	Numero di mappa	
	Subalterno	

Compilata dal Geom.
(Esclusa, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo dei Geometri
della Provincia di Brescia

DATA 3-3-1981

Firma: [REDACTED]

LOTTO 1

Allegato "F"

Esecuzione Immobiliare n. 227/2024

ALLEGATO "F"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 – Via Martin Luther King, 32 e 34, Roccafranca (BS)

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, TERRAZZA AL SECONDO PIANO E

AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

G.O.T.

DOTT.SSA BRUNO SIMONETTA

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

L'esecutato è irreperibile, pertanto non si è a conoscenza dell'eventuale nomina di un avvocato.

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43- 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MTT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbra e firma _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 1 ESTERNO: APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON LINEA ROSSA



FOTO 2 ESTERNO: APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON LINEA ROSSA



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archimondipesi.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 3 ACCESSO PEDONALE CIVICO 32 E CARRAIO CIVICO 34



FOTO 4 ACCESSO AL VANO SCALA



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archimondipedi.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 5 SOGGIORNO CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 6 SOGGIORNO CON MACERIE E ARREDAMENTO ACCATASTATO



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archimondapes.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 7 DISIMPEGNO CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 8 SERVIZIO IGIENICO



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archimondapex.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 9 CAMERA CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA' E MUFFA



FOTO 10 BALCONE CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archimondipedi
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 11 PARTICOLARE ESTRADOSSO DELLA TERRAZZA CON PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 12 TERRAZZA (DI CUI UNA PORZIONE DI ESCLUSIVA PROPRIETA')



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archimondipesi.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 13 ESTERNO: AUTORIMESSA INDIVIDUATA CON LINEA ROSSA



FOTO 14 INTERNO DELL'AUTORIMESSA



Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archimondop.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO 15 PORTA DI ACCESSO AL LOCALE COMUNE "LOCALE RACCOLTA IMMONDIZIA"

