

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. 420/2023

Giudice delegato:

Dott.ssa Bruno Simonetta – Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente :

GENERALI ITALIA s.p.a
Sede Legale in Mogliano Veneto (Tv), via Marocchesa n.14
c.f./P.IVA 00885351007
in persona del dott. Philippe Roger Donnet Amministratore
Delegato pro tempore e Direttore Generale e
del dott. Roberto Bellina Dirigente pro tempore

Rappresentata dall' Avvocato

ANDREA IRO TRALLI, del Foro di Milano
c.f. TRLNRR66P08F205J
con studio in Via Edmondo De Amicis n. 55 - Milano
PEC andrea.tralli@milano.pecavvocati.it
Tel 02.58111130 fax 02.8393702

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Il sig. **OMISSIS**
non ha nominato un consulente tecnico di parte

Esperto incaricato

Arch. GIANFRANCO GRITTI
P.zza della Pace 28 – 25039 Travagliato (Bs)
C.f. GRT GFR 64H18 B157F
Tel. 335.210345 Fax 030.660491
Mail arch.gritti@katamail.com
PEC gianfranco.gritti@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Brescia

nr. 1227

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	04.07.2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18.07.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13.11.2024
Istanza di proroga	14.10.2024
Differimento Udienza	12.03.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	16.12.2024

Identificazione dei lottiLOTTO NR. 1 **Descrizione sintetica:****Descrizione sintetica:**

Appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano, senza ascensore, del condominio "Edelweiss" costruito alla metà degli anni '50 e sito in Brescia in via sant'Angela Merici, angolo via Piave; l'unità immobiliare risulta così composta: cucinino e sala pranzo che affaccia su piccolo balconcino in lato nord-ovest, soggiorno con balconcino in lato sud-est, due camere da letto, bagno e disimpegno per l'accesso indipendente ai vari locali. L'appartamento necessita di opere di ristrutturazione.

E' di pertinenza dell'appartamento una piccola cantina posta al piano interrato e quota di comproprietà delle parti comuni.

Ubicazione: via Sant'Angela Merici n. 36, Brescia (Bs)**Identificativi catastali:** l'unità immobiliare è identificate in mappa al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Brescia

Foglio 150 - Sezione NCT

 particella 241 sub 23 – zona cens. 2 - categoria A/2 – classe 4 - via Sant'Angela Merici n. 36- piano S1-3**Quota di proprietà:** 1/1**Più probabile valore dell'immobile**

€ 140.000,00

(euro centoquarantamila/00)

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

€ 119.000,00

(euro centodiciannovemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerata la posizione e la dimensione, il livello di commerciabilità potrebbe essere buono.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

 Si x No vedi pagina 9

Conformità catastale

x Si No vedi pagina _____

Conformità titolarità

x Si No vedi pagina _____**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

 No x Si se Si vedi pagina 10

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

x No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

 No x Si se Si vedi pagina 11

Spese condominiali arretrate

 No x Si se Si vedi pagina 11**Limitazioni**

Assunzioni limitative

x No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

x No Si se Si vedi pagina _____



Indice

1. Fasi-accertamenti e date delle indagini	.4
2. Inquadramento dell'immobile	.4
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	.6
4. Audit documentale e Due Diligence	.8
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica	.8
4.2 Rispondenza catastale	.9
4.3 Verifica della titolarità	.10
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	.11
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	.11
7. Analisi estimativa	.12
8. Stima del valore dei beni	.13
9. Dichiarazione di rispondenza	.14
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	.15



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Presa visione del fascicolo telematico della procedura ed esame degli atti del giudizio
- Ispezione ordinaria, in data **19/08/2024**, presso l'Agazia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificarne la situazione ipotecaria;
- Verifiche presso l'Agazia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia – Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;
- Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data **29/07/2024** alle ore **10,00** con un collaboratore, alla presenza del custode giudiziario dei beni pignorati Avv. Antonella Podavitte, dell'esecutato e del relativo nucleo familiare, per l'individuazione degli immobili, la verifica dello stato di fatto, il rilievo tecnico e fotografico e la verifica dello stato occupazionale degli stessi.
- Reperita copia atto di compravendita presso Notaio Santosuosso in data **22.08.2024**
- Reperita situazione spese condominiali presso amministratore condominiale Bravi Stefano s.r.l. in data **02.09.2024**
- Verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, in data **22/10/2024** al fine di ottenere le necessarie informazioni di carattere urbanistico e l'accertamento della regolarità urbanistica.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia	di Brescia
X Comune	di Brescia
X Via	via Sant'Angela Merici
X Civico	n. 36

Mappa geografica

Estratta da Google maps





Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

X Fabbricato

Residenziale



stato di conservazione

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo

X usato

rudere

l'immobile è

- indipendente
- X in condominio



Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile

- Murature perimetrali
- Solai
- Copertura
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
- Impianto riscaldamento
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili
- Finiture esterne
- N. totale piani
- altro

Appartamento

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata

In laterizio

Latero-cemento

Gronde in c.a.; manto di copertura in laterizio

In legno con vetro semplice e tapparelle in PVC

In legno con specchiatura in vetro

Pavimento in graniglia, rivestimento in ceramica

autonomo con caloriferi in ghisa

Presente

metano allacciato alla rete di distribuzione comunale

Presente

Non presente

sì alla rete comunale

Assenti

Intonaco al civile tinteggiato

5 piani fuori terra + piano interrato



Dimensione

grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente privato

Lato venditore privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

Elevato numero di offerenti, ridotto numero di acquirenti

Fase del mercato immobiliare

In rialzo



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al terzo piano, senza ascensore, del condominio "Edelweiss" a cinque piani fuori terra più piano interrato, costruito negli anni '55/57, costituito da appartamenti e negozi e sito in Brescia in via Sant'Angela Merici, angolo viale Piave.

Il condominio si trova in zona semicentrale, ben collegato con il centro di Brescia ed i servizi principali.

L'accesso all'appartamento avviene da ingresso comune in via Sant'Angela Merici 36.

L'appartamento, risulta così costituito:

- Ingresso/disimpegno di circa 10mq, su cui affacciano i vari locali; cucinino di 5 mq, collegato alla sala pranzo di mq. 9,00 che affaccia su piccolo balconcino di mq. 4,00, in lato nord-ovest, soggiorno di mq. 21, con balconcino in lato sud-est; due camere da letto rispettivamente di 14.50 mq e mq 13.50 mq circa in lato sud-est. Bagno con vasca di mq. 6.00.

L'appartamento, realizzato alla metà degli anni '50 non è stato, nel tempo, oggetto di ristrutturazione, ad eccezione del rifacimenti del pavimento della cucina e del rivestimento del bagno e della cucina (in comune non ci sono pratiche relative ad una ristrutturazione). Alla data del sopralluogo si evidenziano le seguenti finiture:

- pareti interne verticali e orizzontali, finite con intonaco al civile tinteggiato con evidenti segni del tempo;
- pavimento dei vari locali in graniglia di varie colorazioni tipica del periodo di costruzione ad eccezione di quella del cucino, in ceramica di più recente formazione;
- serramenti in legno con vetro semplice fortemente usurati dal tempo e non più adeguati alle richieste dell'attuale normativa in merito al contenimento energetico; tapparelle in PVC pure usurate dal tempo e necessitanti di sostituzione;
- porte interne in legno con specchiature in vetro satinato;
- portoncino d'ingresso pure in legno;
- riscaldamento con termosifoni in ghisa che necessitano di carteggiatura e ritinteggiatura; le tubazioni della canna fumaria sono a vista sul soffitto;
- sanitari, decisamente datati ed usurati, soprattutto la vasca fortemente scrostata ed annerita dal tempo; nel bagno è presente boiler per fornitura di acqua calda.

Di pertinenza dell'appartamento è la piccola cantina (mq. 5.00) posta al piano interrato ed alla quale si accede dalla scala comune; la cantina ha pareti intonacate al rustico e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento.

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

Brescia

Fabbricati

- sezione NCT
- Foglio 150
- Particella 241 sub 23 zona cens. 2 categoria A/2 classe 4

Confini catastali (vedi mappa)

- Est affaccio su via Sant'Angela Merici
- Sud affaccio su viale Piave
- Ovest condominio Edelweiss I
- Nord altra proprietà

Consistenza X Rilievo

X Interno

Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore SI



X Data del sopralluogo

29/07/2024

X Verificato graficamente da:

X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale residenziale m² 95,00

Superficie secondarie

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

Balconcini	m ² 9,00	35 %	m ² 3,15
Cantinino	m ² 7,50	35 %	m ² 2,62

		Sommano	m ² 100,77

Superficie commerciale

m² 100,00

Caratteristiche qualitative

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

Livello di piano

appartamento 3°P, cantina P. interrato

Ascensore

non presente

N. servizi

1

x w.c.

x lavabo

bidet

doccia

x vasca

x boiler elettrico per acqua calda

scaldabagno elettrico

x vetustà del bagno: presumibilmente 40 anni

• **Impianti in dotazione**

Riscaldamento

presente, vetustà: oltre 60 anni

alimentazione: gas metano

Condizionamento

assente

Solare termico

(produz.acqua calda) assente

Elettrico

presente, vetustà: oltre 60 anni



- Idraulico presente, vetustà: oltre 60 anni
- Antifurto assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) assente



- **Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo Medio Massimo
- **Luminosità dell'immobile** Minimo Medio Massimo
- **Panoramicità dell'immobile** Minimo Medio Massimo
- **Classe energetica:** non desumibile



4. Audit documentale e Due Diligence



4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

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



Titoli autorizzativi esaminati

depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia e relativi all'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- Licenza edilizia n. 28361/4479, prot. n. 1955 del 4/12/1955 a seguito di parere favorevole della sezione urbanistica CIE del 28/11/1955, dell'ufficiale sanitario del 19/11/1955 e dei VVFF del 24/11/1955 prot. n. 9194/P
- Licenza d'uso rilasciata dal Prefetto della Provincia di Brescia in data 15/11/1956, prot. n.74343
- Agibilità dal 10/01/1957 rilasciata dal Municipio di Brescia ripartizione Lavori Pubblici in data 14/03/1957



Data verifica urbanistica 22/10/2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio

L'immobile oggetto di stima è inserito dal P.G.T. vigente come zona "tessuto a prevalente destinazione residenziale" (NTA art. 81).

- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
- Vincoli ambientali Si (art. 136-d)
- Vincoli paesaggistici No



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. GIANFRANCO GRITTI, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al nr.1227, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la non REGOLARITÀ edilizio – urbanistica: vi sono difformità fra il reale e quanto autorizzato (talune difformità nelle forometrie e nelle partizioni interne)

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

No, perché

Sì con presentazione di una SCIA in sanatoria all'ufficio tecnico; i costi per la pratica in sanatoria sono quantificati in minimo € 516,00 per la sanatoria e € 1.300,00 per il tecnico che presenta la pratica

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Brescia con i seguenti dati:

Foglio 150 - Sezione NCT

particella 241-sub 23 -zona cens. 2 - categoria A/2 – classe 4 - via Sant'Angela Merici n. 36- piano S1-3

Elenco documentazione visionata: Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati
Visura per soggetto Catasto Fabbricati
Schede Catastali
Estratto mappa

Data verifica catastale 24/07/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. GIANFRANCO GRITTI, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al nr.1227, 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



4.2 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/07/2009 n° 43405/19886 di repertorio del dott. Fabrizio Santosuosso, notaio in Brescia (Bs), trascritto il 24/07/2009, n° 32650 reg. gen. e n° 19661 reg. part. l'unità immobiliare oggetto di stima risulta di proprietà di:

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

- **Quota 1/1 : OMISSIS**

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO

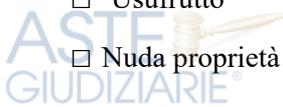
Pesì SI

Gravami SI

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dal proprietario con la famiglia



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Vincolo ambientale (art.136 lettera -d -)
- Spese condominiali arretrate: alla data del 02/09/2024 risultano non pagate 3 rate per un totale di € 1.317,32

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come da ispezione ipotecaria, a tutto il 19/08/2024 e come attestato dal certificato ipotecario agli atti, gli immobili oggetto di stima hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 24/07/2009 n. 32651 Reg. Gen. e n° 7056 Reg. Part., A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO** a seguito di atto notarile pubblico Notaio Fabrizio Santosuosso del 09/07/2009 n. 43406/19887 di repertorio
A favore di:
BARCKAYS BANK PLC con sede in Milano (Mi) via Della Moscova 18; c.f. 80123490155;
Contro:
OMISSIS
Somma Complessiva € 217.200,00
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** iscritto in data 18/09/2023 al n° 40470 Reg. Gen. e n° 28119 Reg. Part. in forza di Atto Giudiziario del 13/07/2023 n° 6294 di Rep.,
A favore di: "GENERALI ITALIA S.P.A." con sede in Mogliano Veneto (Tv), c.f. 00885351007;
Contro: **OMISSIS**

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso

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, non prospettando possibilità di uso diverso da quello attuale.

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 criterio di **stima sintetico**, basato sul parametro del metro quadrato di superficie esterna lorda, tenendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare .

8. Stima del valore dei beni

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente all'area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione effettuati o previsti, ecc.... tenendo inoltre conto di parametri essenziali intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario

Condizioni estrinseche

- Il contesto urbanistico in cui è ubicato l'edificio
- La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti di servizi pubblici, centro, scuole, uffici, negozi, zone commerciali
- La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
- Le condizioni di traffico e rumorosità
- Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
- L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia

Condizioni intrinseche

- Destinazione dell'immobile
- Epoca della costruzione
- Caratteristiche architettoniche
- Orientamento e posizione e luminosità
- Grado di finitura e stato di conservazione e manutenzione in particolare delle facciate, del tetto, degli infissi, degli impianti
- Grado di coibenza termica e acustica
- Distribuzione e dimensioni dei vari locali interni e la consistenza complessiva dell'immobile
- La presenza di box e/o posti auto
- La presenza di aree scoperte come cortili e/o giardini

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il più probabile valore di mercato per le proprietà in esame, valutando il prezzo per immobili aventi caratteristiche simili alle unità immobiliari da valutare e compresi nella medesima zona o in zone limitrofe.

Sono stati analizzati gli immobili in vendita presso le agenzie immobiliari, i dati pubblicati dal Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla BORSA IMMOBILIARE di BRESCIA, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AGENZIA delle ENTRATE di BRESCIA e il BORSINO IMMOBILIARE.

Pertanto in considerazione

- della posizione dell'immobile
- delle dimensioni dello stesso
- dello stato di finitura dello stesso

si può considerare un **valore medio** di **1.400 €/mq** (euro millequattrocento/00 al mq); pertanto il più probabile **valore di mercato** dell'**immobile** oggetto di stima viene quantificato in **€ 140.000,00** (Euro centoquarantamila /00) così ottenuto:

Superficie commerciale mq. 100,00 x €/mq.1.400,00= € 140.000,00

(euro centoquarantamila/00)

Il più probabile **valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 140.000,00 x 0,85= € 119.000,00 (Euro centodiciannovemila/00)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Architetto GIANFRANCO GRITTI

Iscritto all'Albo:



degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1227



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: 16/12/2024

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 4 - Documentazione regolarità edilizia-urbanistica

Allegato 5 - Certificato ipotecario

Allegato 6 - Spese condominiali

Allegato 7 - Atto di compravendita