

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 46 / 2021



Giudice delegato: Dott. MAURIZIO DI ROCCO

Creditore procedente: Banca Valsabbina S.C.P.A.
Sede in Brescia Via Michelangelo n.ri 15/73
C.F. e P.Iva 98050750177



Rappresentato dagli Avvocati: Mario Vanzo e Vittorio Vanzo
Studio in Desenzano P.zza Matteotti, 12
Tel 030-9991445 Fax 030-9991390
Pec mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it
Pec vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato: (Omissis)

Esperto incaricato: Geom. Rolando Cozzoli
Studio in Provaglio d'Iseo (BS) via Sebina, 89
C.F. CZZ RND 65M21 E333Y
Tel e Fax 030-9823513
Mail rolando.cozzoli@tin.it
Pec rolando.cozzoli@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637



Nomina dell'esperto
Conferimento d'incarico di stima e giuramento
Data di consegna del rapporto di valutazione
Udienza per la determinazione della modalità di vendita

09 Aprile 2021
23 Aprile 2021
03 Novembre 2021
03 Dicembre 2021



Identificazione dei lotti**Lotto 1**

Ufficio al piano terra con cortile esclusivo, sito in (Omissis) via (Omissis) n° (Omissis), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis) al foglio (Omissis), mappale (Omissis) sub 4. L'unità risulta intestata a (Omissis), con sede in Brescia C.F. (Omissis).

L'unità immobiliare non può essere divisa.

Il più probabile valore in mercato libero risulta essere di **€ 120.000,00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata **€ 114.000,00**

Conformità edilizia **NO** (vedi audit documentale)

Conformità catastale **NO**

Conformità titolarità **SI**

Immobile occupato **SI**

Spese condominiali arretrate **NO**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **SI** (vedi formalità e vincoli)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **NO**

Lotto 2

Capannone al piano terra con cortile esclusivo, sito in (Omissis) via (Omissis) n° (Omissis), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis) al foglio (Omissis), mappale (Omissis) 5. L'unità risulta intestata a (Omissis), con sede in Brescia C.F. (Omissis).

L'unità immobiliare non può essere divisa.

Il più probabile valore in mercato libero risulta essere di **€ 259.000,00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata **€ 245.500,00**

Conformità edilizia **NO** (vedi audit documentale)

Conformità catastale **SI**

Conformità titolarità	SI
Immobile occupato	SI
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI (vedi formalità e vincoli)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO

Lotto 3

Capannone al piano terra con cortile esclusivo, sito in (Omissis) via (Omissis) n° (Omissis), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis) al foglio (Omissis), mappale (Omissis) sub 6. L'unità risulta intestata a (Omissis), con sede in Brescia C.F. (Omissis).

L'unità immobiliare non può essere divisa.

Il più probabile valore in mercato libero risulta essere di **€ 145.500,00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata **€ 138.000,00**

Conformità edilizia	NO (vedi audit documentale)
Conformità catastale	SI
Conformità titolarità	SI
Immobile occupato	SI
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI (vedi formalità e vincoli)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO

Lotto 4

Appartamento al primo piano con scala esclusiva dal piano terra, sito in (Omissis) in via (Omissis) n° (Omissis), identificato catastalmente all'NCEU del Comune di (Omissis) al foglio (Omissis), mappale (Omissis) sub 7. L'unità risulta intestata a (Omissis), con sede in Brescia C.F. (Omissis).

L'unità immobiliare non può essere divisa.

Il più probabile valore in mercato libero risulta essere di **€ 274.000,00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata **€ 260.000,00**

Conformità edilizia **NO** (vedi audit documentale)

Conformità catastale **NO** (vedi audit documentale)

Conformità titolarità **SI**

Immobile occupato **SI**

Spese condominiali arretrate **NO**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **SI** (vedi formalità e vincoli)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **NO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1) Fasi e accertamenti	pag 6
2) Inquadramento immobili	pag 6
3) Descrizione degli immobili oggetto di valutazione	pag 8
4) Audit documentale	pag 10
5) Formalità e vincoli	pag 13
6) Riepilogo iscrizioni e trascrizioni	pag 13
7) Analisi estimativa	pag 14
8) Riepilogo dei valori di stima	pag 15
9) Dichiarazione di rispondenza	pag 17
10) Elenco allegati	pag 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Fasi e accertamenti

Con decreto di nomina in data 09/04/2021 il sottoscritto geometra Rolando Cozzoli, residente in Provaglio d'Iseo via Dei Mille n° 10, con studio in Provaglio d'Iseo via Sebina n° 89, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n° 172, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 46/2021 promossa dalla Banca Valsabbina Soc. Coop. Per Azioni, contro (Omissis).

In data 23/04/2021, il sottoscritto accettava l'incarico come da verbale di conferimento in pari data e prestava il giuramento di rito:

“Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”.

Entrato in possesso degli atti, sono stato contattato dall' ANPE (delegata dal custode immobiliare nominato dal Tribunale), è stata fissata la data del sopralluogo per il 21/05/2021 presso le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare site in Brescia.

Alla data del sopralluogo con la presenza di un collaboratore dell'ANPE si è presentato il sig. (Omissis). Amministratore unico della (Omissis).

Le operazioni peritali sono state condotte esclusivamente dal C.T.U. alla presenza del collaboratore dell'ANPE. Nel corso del sopralluogo sono stati raccolti dati, misure ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi nonché una documentazione fotografica dei medesimi.

2) Inquadramento immobili lotti 1-2-3-4

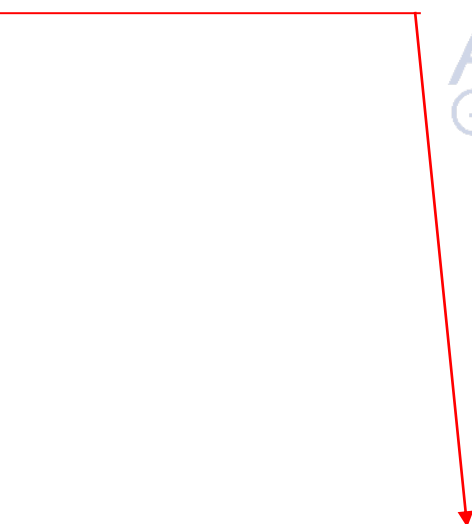
Le unità immobiliari sono site nel comune di (Omissis), con accesso sia da via (Omissis), n.ri (Omissis), sia da via (Omissis), n.ro (Omissis), si trovano all'interno di un fabbricato con struttura prefabbricata, identificato dal mappale (Omissis), del foglio (Omissis), con destinazione artigianale che si sviluppa su due piani fuori terra, composto complessivamente da 4 unità immobiliari (1 appartamento, 1 ufficio, 2 depositi), completa la proprietà un piccolo camminamento (sub 8) comune ai sub 4, 6 e 7, complesso immobiliare usato, esternamente in buono stato di manutenzione.

Le caratteristiche dell'intero fabbricato possono così essere riassunte:

- Struttura portante e di tamponamento esterno costituita da elementi prefabbricati (travi, pilastri, tegoli solaio intermedio, tegoli di copertura, pannelli verticali di tamponamento);
- Serramenti esterni e vetrata continua in alluminio;
- Lattonerie in lamiera preverniciata;
- La proprietà è completamente delimitata da recinzione composta da muretto in cls e sovrastante cancellata in pannelli in acciaio zincato, cancelli pedonali e cancelli scorrevoli anch'essi in acciaio zincato;
- L'area esterna è in parte destinata a verde e aiuole ed in parte è pavimentata in battuto di cemento.

Il lotto su cui sorge il fabbricato è identificato dal mappale (Omissis) del foglio (Omissis), confina a nord con i mappali (Omissis), a est con il mappale (Omissis), a sud con via (Omissis), a ovest con via (Omissis).

Lotto 1-2-3-4 es. imm.



(Omissis)

3) Descrizione delle unità oggetto di valutazione

Lotto 1

Ufficio sub 4 si trova al piano terra si compone di più locali con destinazione uffici, ingresso, archivio, un bagno e disimpegno, completano l'unità la bussola d'ingresso e la corte esclusiva.

L'accesso principale avviene direttamente dall'esterno tramite la bussola, l'ufficio è inoltre collegato con il sub. 5 tramite una porta interna.

La delimitazione con le altre unità è realizzata in muratura intonacata e tinteggiata come parte delle partiture interne, le restanti divisorie sono realizzate con pareti mobili attrezzate.

Pavimenti in ceramica, rivestimento bagno in ceramica, porte interne in legno, impianti autonomi rispetto alle altre unità presenti nel fabbricato.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati progettuali depositati in comune, dalle planimetrie catastali aggiungendo la bussola misurata in sito. Come criterio di misurazione si adotta la SEL (superficie esterna lorda) pari a 164,24 mq e deriva dal seguente conteggio:

Sup. lorda commerciale ufficio	mq 148,97 x 1,00	mq 148,97
Sup. lorda commerciale bussola	mq 5,94 x 0,70	mq 4,16
Sup. lorda corte esclusiva	mq 138,91 x 0,08	mq 11,11

Lotto 2

Capannone sub 5 si trova al piano terra si compone di un locale destinato a deposito, un ufficio, un antibagno, un bagno completa l'unità immobiliare la corte esclusiva con accesso diretto alla strada comunale tramite cancello carraio scorrevole.

L'accesso avviene direttamente dall'esterno tramite portone a libro ad impacchettamento laterale, e tramite porta pedonale inserita in una porzione di facciata continua a vetri, il deposito è inoltre collegato con il sub. 6 tramite un'apertura realizzata nel muro divisorio interno priva di serramento.

La delimitazione con le altre unità è realizzata parte in muratura, parte in prismi a vista e parte con pannelli prefabbricati.

Il pavimento del capannone è di tipo industriale in calcestruzzo, ufficio e bagno con pavimenti in ceramica, rivestimento bagno in ceramica, porte interne in legno, impianti autonomi rispetto alle altre unità presenti nel fabbricato.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati progettuali depositati in comune, dalle planimetrie catastali. Come criterio di misurazione si adotta la SEL (superficie esterna lorda) pari a 471,44 mq e deriva dal seguente conteggio:

Sup. lorda commerciale capannone	mq 410,80 x 1,00	mq 410,80
Sup. lorda commerciale ufficio e bagno	mq 37,23 x 1,40	mq 52,12
Sup. lorda corte esclusiva	mq 106,50 x 0,08	mq 8,52

Lotto 3

Capannone sub 6 si trova al piano terra si compone di un locale destinato a deposito, una piccola zona destinata a ufficio-disimpegno-archivio, una piccola zona destinata a antibagno-bagno, completa l'unità immobiliare la corte esclusiva con accesso diretto alla strada comunale tramite cancello carraio scorrevole.

L'accesso avviene direttamente dall'esterno portone a libro ad impacchettamento laterale, e tramite porta pedonale inserita in una porzione di facciata continua a vetri, il deposito è inoltre collegato con il sub. 5 tramite un'apertura realizzata nel muro divisorio interno priva di serramento.

La delimitazione con le altre unità è realizzata parte in muratura, parte in prismi a vista e parte con pannelli prefabbricati.

Il pavimento del capannone è di tipo industriale in calcestruzzo, ufficio e bagno con pavimenti in ceramica, rivestimento bagno in ceramica, porte interne in legno, impianti autonomi rispetto alle altre unità presenti nel fabbricato.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati progettuali depositati in comune, dalle planimetrie catastali. Come criterio di misurazione si adotta la SEL (superficie esterna lorda) pari a 265,58 mq e deriva dal seguente conteggio:

Sup. lorda commerciale capannone	mq 189,02 x 1,00	mq 189,02
Sup. lorda commerciale ufficio e bagno	mq 37,36 x 1,40	mq 52,30

Sup. lorda corte esclusiva mq 303,32 x 0,08 mq 24,26

Lotto 4

Appartamento sub 7 si trova al piano primo si compone di una grande zona giorno (cucina-soggiorno), 3 camere, 2 bagni, un disimpegno, una zona originariamente destinata a terrazzo ma ora completamente chiusa e attrezzata come un locale multiuso, completa l'unità immobiliare la scala esclusiva di accesso dal piano terra.

L'accesso all'unità dall'esterno avviene dall'ingresso pedonale civico n° 36, transitando su passaggio comune.

Le finiture dell'unità sono in buono stato di mantenimento, pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica, serramenti interni in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto appartamento intonacato e tinteggiato, soffitto ex terrazzo in legno a vista verniciato, serramenti esterni in alluminio dotati di vetro-camera, impianti autonomi rispetto alle altre unità presenti nel fabbricato.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati progettuali depositati in comune, dalle planimetrie catastali aggiungendo la superficie dell'ex terrazzo misurata in sito. Come criterio di misurazione si adotta la SEL (superficie esterna lorda) pari a 200,11 mq e deriva dal seguente conteggio:

Sup. lorda commerciale appartamento mq 143,89 x 1,00 mq 143,89

Sup. lorda commerciale ex terrazzo mq 56,22 x 1,00 mq 56,22

4) Audit documentale su tutte le unità oggetto di valutazione

Situazione edilizia ed urbanistica

L'intero edificio è stata edificato in seguito ai seguenti provvedimenti edilizi rilasciato dal comune di (Omissis):

- Concessione edilizia (Omissis);
- Dia (Omissis);
- Collaudo statico deposito n° (Omissis);
- Dia (Omissis);

- Richiesta agibilità (Omissis);
- Dia (Omissis);
- Richiesta agibilità prot. (Omissis);

La documentazione visionata ed allegata alla presente è formata dalle planimetrie catastali acquisite dalla banca dati informatica in data 05/05/2021 e dalla documentazione comunale acquisita in data 23/06/2021.

La zona dove sorge il fabbricato, nel vigente Piano di Governo del Territorio viene individuata come “Ambiti Produttivi Consolidati art. 70 NTA”.

Lo stato di fatto non corrisponde alle pratiche edilizie sopra citate, le schede catastali dei sub 4 (ufficio) e sub 7 (appartamento) non sono aggiornate e rappresentano una situazione difforme sia allo stato di fatto che all’approvato.

Le difformità riscontrate possono così essere riassunte:

- a) Lotto 1 – Sub 4 Ufficio: Diversa distribuzione degli spazi interni, formazione di bussola di accesso sulla corte esclusiva, larghezza 330 cm, profondità 180 cm, altezza 300 cm;
- b) Lotti 2 e 3 – Sub 5 e 6 Capannoni: Essendo le due unità affittate allo stesso locatario è stata realizzata un’apertura di collegamento nel muro divisorio non portante in prismi della larghezza di 300 cm;
- c) Lotto 4 – Sub 7 Appartamento: La situazione approvata prevedeva al primo piano un terrazzo aperto, tale zona è stata completamente chiusa creando un nuovo locale multiuso direttamente comunicante con dall’appartamento.

Le difformità sopra indicate possono essere o sanate o ripristinate allo stato autorizzato.

Per l’apertura di collegamento realizzata e descritta al punto b) è possibile il ripristino dello stato autorizzato.

Le difformità ai punti a) e c) possono essere sanate presentando un Permesso di Costruire e/o SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria (artt. 36 e 37 DPR 380/2001), ciò è fattibile in quanto sia il vigente PGT che il PRG vigente all’epoca della costruzione, attribuiscono al mappale 490 una capacità edificatoria in termini di SLP e di superficie coperta non sfruttata completamente, quindi la parte residua permette la sanatoria

della SLP realizzata senza autorizzazione pari a 62,16 mq (5,94 mq bussola a piano terra, 56,22 mq al primo piano ex terrazzo).

Le operazioni sopra descritte si concluderanno con l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi per le operazioni sopra descritte si possono ipotizzare le seguenti spese:

- Spese di ripristino dei luoghi, importo presunto previsto di euro 1.000,00 (mille/00) da ripartire in parti uguali tra i sub 5 e 6;
- Spese tecniche (pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento catastale), sanzioni, oneri, diritti di segreteria e catastali, importo presunto previsto di euro 9.000,00 (novemila/00), di questi euro 3.000,00 (tremila/00) da assegnare al sub 4 ed i restanti euro 6.000,00 (seimila/00) al sub 7.

Situazione catastale

Unità identificate in mappa al Foglio (Omissis) particella (Omissis)

Sub 4	cat A/10	classe 2 [^]	cons. 6,0 Vani	Rend. € 898,64
Sub 5	cat C/2	classe 3 [^]	cons. 430 mq	Rend. € 688,44
Sub 6	cat C/2	classe 3 [^]	cons. 216 mq	Rend. € 345,82
Sub 7	cat A/2	classe 4 [^]	cons. 6,5 Vani	Rend. € 469,98

Verifica della titolarità

Le unità qui trattate risultano di proprietà di:

- (Omissis), con sede in Brescia C.F. (Omissis).

L'attuale intestazione deriva dall'atto Notaio Santosuosso Fabrizio del (Omissis) rep. (Omissis), mutamento di denominazione o ragione sociale e trasferimento sede sociale.

Le unità immobiliari risultano occupate come da contratti di locazione di seguito citati.



5) Formalità e Vincoli su tutte le unità oggetto di valutazione

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano registrati in essere i seguenti contratti di locazione sulle unità oggetto della presente perizia.

- Sub 4: Contratto di locazione n° (Omissis), serie 3T, stipulato il (Omissis), registrato il (Omissis), con durata dal (Omissis);
- Sub 4: Contratto di locazione n° (Omissis), serie 3T, stipulato il (Omissis), registrato il (Omissis), con durata dal (Omissis);
- Sub 7: Contratto di locazione n° (Omissis), serie 3T, stipulato il (Omissis), registrato il (Omissis), con durata dal (Omissis);
- Sub 5 e 6: Contratto di locazione n° (Omissis), serie 3T, stipulato il (Omissis), registrato il (Omissis), con durata dal (Omissis);

Vincoli Condominiali

Nessuno. Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

6) Riepilogo iscrizioni e trascrizioni su tutte le unità oggetto di valutazione

- Ipoteca iscritta a Brescia in data (Omissis), Reg. ai n.ri (Omissis), a favore della "Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni", a carico di "(Omissis);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data (Omissis), Reg. ai n.ri (Omissis), a favore della "Banca Popolare Società Cooperativa", a carico di "(Omissis)", decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data (Omissis), al n. (Omissis);
- Ipoteca su ingiunzione fiscale iscritta a Brescia in data (Omissis), Reg. ai n.ri (Omissis), a favore del "Comune di Rodengo Saiano", a carico di "(Omissis);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data (Omissis), Reg. ai n.ri (Omissis), a favore della "Banca Valsabbina SCPA", a carico di "(Omissis);

- Ipoteca per concessione amministrativa iscritta a Brescia in data (Omissis), Reg. ai n.ri (Omissis), a favore di "Equitalia Nord S.P.A.", a carico di "(Omissis)"
- Trascrizione contro del (Omissis), Reg. Part. (Omissis), Reg. Gen. (Omissis), a favore della "Banca Valsabbina SCPA" a carico di (Omissis), emesso da Ufficiale giudiziario rep. (Omissis), del (Omissis), Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

7) Analisi estimativa

Si ritiene che la destinazione in essere delle unità immobiliari sia quella più consona alle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle stesse, quindi il valore verrà riferito alla destinazione attuale.

La zona in cui ritrovano le unità staggitte si trova nella parte edificata a sud/ovest del comune di (Omissis), zona facilmente raggiungibile e dotata di parcheggi e infrastrutture, per la stima degli immobili staggitte verrà utilizzato il metodo del confronto con altri immobili simili in vendita nella zona.

1) Capannone con uffici e piazzale	3230 mq	€ 1.500.000	€/mq 465
2) Capannone con uffici e piazzale	853 mq	€ 400.000	€/mq 469
3) Capannone con uffici e piazzale	846 mq	€ 600.000	€/mq 710

Valore medio richiesto al mq $(862 + 1.142 + 1.281 + 1.337) / 3 = \text{€/mq } 548$ arrotondato a 550

€/mq utilizzato per la stima dei Lotti 2 e 3 destinati a capannoni

Il valore unitario al mq sopra ricavato, incrementato del 40%, verrà utilizzato per la stima del Lotto 1 destinato ad ufficio.

4) Appartamento	98 mq	€ 149.000	€/mq 1.520
5) Appartamento	105 mq	€ 142.000	€/mq 1.352
6) Appartamento	125 mq	€ 175.000	€/mq 1.400

Valore medio richiesto al mq $(1.520 + 1.352 + 1.400) / 3 = \text{€/mq } 1.424$ arrotondato a 1.400

€/mq.

Considerato che il mercato immobiliare del comune di (Omissis) ha presentato in questo ultimo anno un andamento praticamente costante che ha portato rispetto a ottobre del 2020 variazioni non significative ai prezzi unitari, si ritiene che in condizione di vendita forzata al valore in libero mercato possa essere applicato un deprezzamento del 5%.

8) Riepilogo dei valori di stima

Lotto 1 - Ufficio

(Omissis) cat A/10 cl 2^a cons 6,0 Vani Rend. € 898,64

Si ritiene che per le unità sopra identificata, il più probabile valore in libero mercato si possa quantificare in mq 164,24 x € 750 = € 123.180,00 a cui vanno dedotte le spese per sanare lo stato di fatto che ammontano complessivamente a € 3.000,00 si ottiene quindi un valore di € 120.180,00 arrotondato a € 120.000,00 diconsi (centoventimila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in € 117.021,00 a cui vanno dedotte le spese per sanare lo stato di fatto che ammontano complessivamente a € 3.000,00 si ottiene quindi un valore di € 114.021,00 arrotondato a € 114.000,00 diconsi (centoquattordicimila/00)

Lotto 2 - Capannone

(Omissis) cat C/2 cl 3^a cons. 430 mq Rend. € 688,44

Si ritiene che per le unità sopra identificata, il più probabile valore in libero mercato si possa quantificare in mq 471,44 x € 550 = € 259.292,00 a cui va dedotta la quota parte di spese per ripristinare lo stato autorizzato che ammontano complessivamente a € 500,00 si ottiene quindi un valore di € 258.792,00 arrotondato a € 259.000,00 diconsi (duecentocinquantanovemila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in € 245.852,40 a cui va dedotta la quota parte di spese per ripristinare lo stato autorizzato che

ammontano complessivamente a € 500,00 si ottiene quindi un valore di € 245.352,40 arrotondato a € 245.500,00 diconsì (duecentoquarantacinquemilacinquecento/00).

Lotto 3 - Capannone

(Omissis) cat C/2 cl 3^a cons. 216 mq Rend. € 345,82

Si ritiene che per le unità sopra identificata, il più probabile valore in libero mercato si possa quantificare in mq 265,58 x € 550 = € 146.069,00 a cui va dedotta la quota parte di spese per ripristinare lo stato autorizzato che ammontano complessivamente a € 500,00 si ottiene quindi un valore di € 145.569,00 arrotondato a € 145.500,00 diconsì (centoquarantacinquemilacinquecento/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in € 138.290,55 a cui va dedotta la quota parte di spese per ripristinare lo stato autorizzato che ammontano complessivamente a € 500,00 si ottiene quindi un valore di € 137.790,55 arrotondato a € 138.000,00 diconsì (centotrentottomila/00).

Lotto 4 - Appartamento

(Omissis) cat A/2 cl 4^a cons. 6,5 Vani Rend. € 469,98

Si ritiene che per le unità sopra identificata, il più probabile valore in libero mercato si possa quantificare in mq 200,11 x € 1.400 = € 280.154,00 a cui vanno dedotte le spese per sanare lo stato di fatto che ammontano complessivamente a € 6.000,00 si ottiene quindi un valore di € 274.154,00 arrotondato a € 274.000,00 diconsì (duecentosettantaquattromila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in € 266.146,30 a cui vanno dedotte le spese per sanare lo stato di fatto che ammontano complessivamente a € 6.000,00 si ottiene quindi un valore di € 260.146,30 arrotondato a € 260.000,00 diconsì (duecentosessantamila/00).

9) Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Geom. Rolando Cozzoli esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3637

Dichiaro

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto d'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 i beni 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 (limitatamente alla parte esterna del fabbricato)
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Provaglio d'Iseo 28 Ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



10) Elenco degli allegati

- 1 Estratto mappa (Omissis)
- 2 Elaborato planimetrico ed elenco immobili (Omissis)
- 3 Planimetrie catastali (Omissis)
- 4 Visura catastale (Omissis)
- 5 Ispezione ipotecaria (Omissis)
- 6 Estratto PGT (Omissis)
- 7 Documentazione Comunale (Omissis)
- 8 Rilievo fotografico. (Omissis)

