



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 68/2024

Giudice delegato:

Dott. Davide FOPPA

Anagrafica

Creditore procedente:

Banca [REDACTED]
(c.f. 0 [REDACTED])
con sede legale in [REDACTED] (BS) Via [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
Piazza [REDACTED] - [REDACTED]

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

[REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED] 6
con sede in: [REDACTED] (BS) Via [REDACTED]

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Lucio Baldan
nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95

Date

Nomina dell'esperto	6 aprile 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18 aprile 2024
Presentazione istanza di proroga	6 ottobre 2024
Data di consegna del Rapporto di valutazione	30 novembre 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	5 febbraio 2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Negozio per attività commerciale ubicato al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra; all'attività commerciale si accede dalla strada pubblica denominata Via IV Novembre di Salò; il negozio è costituito da un ampio locale adibito ad attività commerciale dotato di vetrine prospicienti su Via IV Novembre; esso è dotato inoltre di un servizio igienico esclusivo con piccolo antibagno. Alcune zone del locale sono attrezzate con pareti divisorie, scaffali e armadiature rimovibili.

Ubicazione:

Comune di Salò (BS) Via IV Novembre 26/A.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Salò (codice H717) - Sezione Urbana NCT - Foglio 24 - Particella 6027 - Sub. 1 - Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 54 m² - Rendita Euro 1327,50.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

██████████) con sede in ██████████) Via ██████████; diritto di proprietà per 1/1

Diritto di proprietà:

Unità immobiliare 1: Proprietà per 1/1 alla ██████████ come sopra indicata e identificata.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 1 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

Più probabile valore in libero mercato:

140.472,00 € (diconsi Euro centoquarantamilaquattrocentosettantadue/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):
128.766,00 € (diconsi Euro centoventottomilasettecentosessantasei/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 1 è giudicata attualmente abbastanza agevole sia dal punto di vista del valore di mercato, sia in condizioni di vendita forzata in quanto il negozio che la costituisce si trova in posizione favorevole e centrale, facilmente raggiungibile e con discrete possibilità di parcheggio.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

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

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



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	16
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	18
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	18
4.2	Rispondenza catastale.....	21
4.3	Verifica della titolarità.....	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	24
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	24
7.	Analisi estimativa.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	28
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	29
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	30
11.	Bibliografia.....	31



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

18/04/2024 Udienza in modalità telematica per conferimento incarico e giuramento presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

Successiva acquisizione degli atti di causa mediante accesso al fascicolo di causa in modalità telematica presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

02/05/2024 Sopralluogo a Salò in Via IV Novembre 26/A col delegato del Custode Giudiziario nominato Avv. Antonella Moschini, per accesso all'immobile oggetto dell'Esecuzione immobiliare.

09/09/2024 Secondo sopralluogo a Salò in Via IV Novembre 26/A col delegato del Custode Giudiziario nominato Avv. Antonella Moschini, per ulteriore verifica delle misure dei locali dell'attività commerciale oggetto di pignoramento.

06/10/2024 Istanza di proroga al 30/11/2024 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa il 08/10/2024.

09/10/2024 Rinvio Udienza per determinazione delle modalità di vendita al 05/02/2025.

Ricerche notarili, edilizie, urbanistiche, catastali e immobiliari per il reperimento delle informazioni e dei documenti necessari alla redazione della stima, e alla stesura del Rapporto di valutazione.

Studio degli atti di causa.

Elaborazione concettuale della perizia estimativa e sua redazione materiale.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione :

☐ Provincia

BRESCIA

☐ Comune

SALO'

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere

☐ Via/Piazza

VIA IV NOVEMBRE

☐ Civico n.

26/A

Zona:

CENTRALE

Mappa geografica:



▣ Destinazione urbanistica dell'immobile:

Lotto 1 — Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso commerciale (Cat. C/1 Negozi e botteghe)

▣ Tipologia immobiliare:

Unità immobiliari di tipo: commerciale (negozio).

▣ Tipologia edilizia dei fabbricati:

LOTTO NR. 1

Unità immobiliare 1: Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività commerciale, facente parte di condominio prevalentemente residenziale.

▣ Tipologia edilizia unità immobiliare:

Lotto 1: Negozio per attività commerciale.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Lotto 1: È costituito da un negozio al piano terreno adibito ad attività commerciale; esso è dotato di un solo piano fuori terra (piano terreno); all'attività commerciale si accede dalla strada pubblica denominata Via IV Novembre di Salò; è costituito da un ampio locale adibito ad attività commerciale dotato di vetrine prospicenti su Via IV Novembre; il negozio è dotato di servizio igienico esclusivo con piccolo antibagno.

Dimensione:

Lotto 1:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 58,53
	Superficie commerciale del negozio	m ² 58,53

Caratteri domanda e offerta:

Prevalenza attuale di offerta.

Forma di mercato:

Libero

Filtering:

Assente

Fase del mercato immobiliare:

Leggermente ascendente o praticamente statica

Altro:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: LUCIO BALDAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a263633afe2783d54c487e1925bc49

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pagina 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: LUCIO BALDAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a263633afe2783d54c487e19125bc49

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pagina 10



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

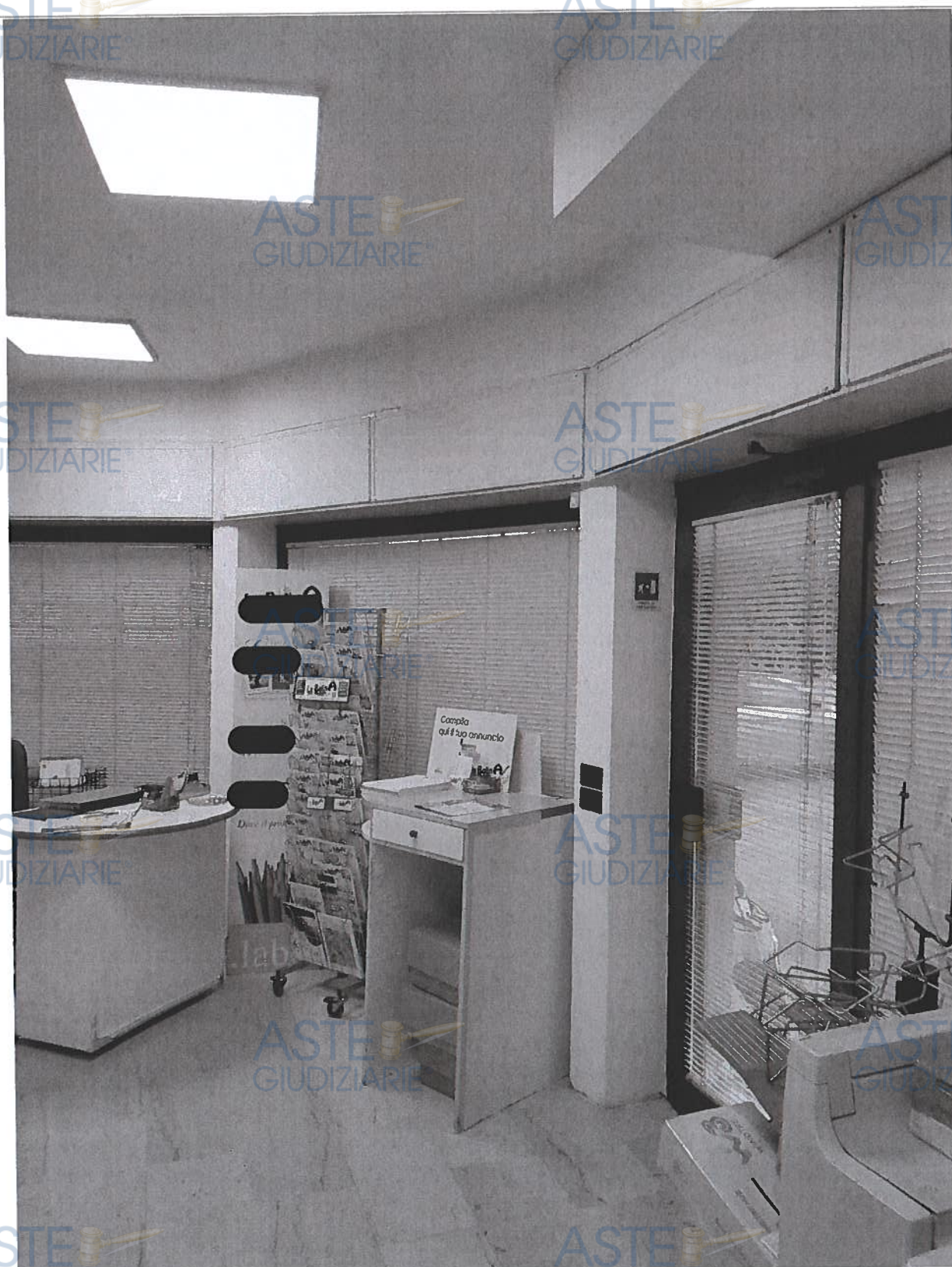
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

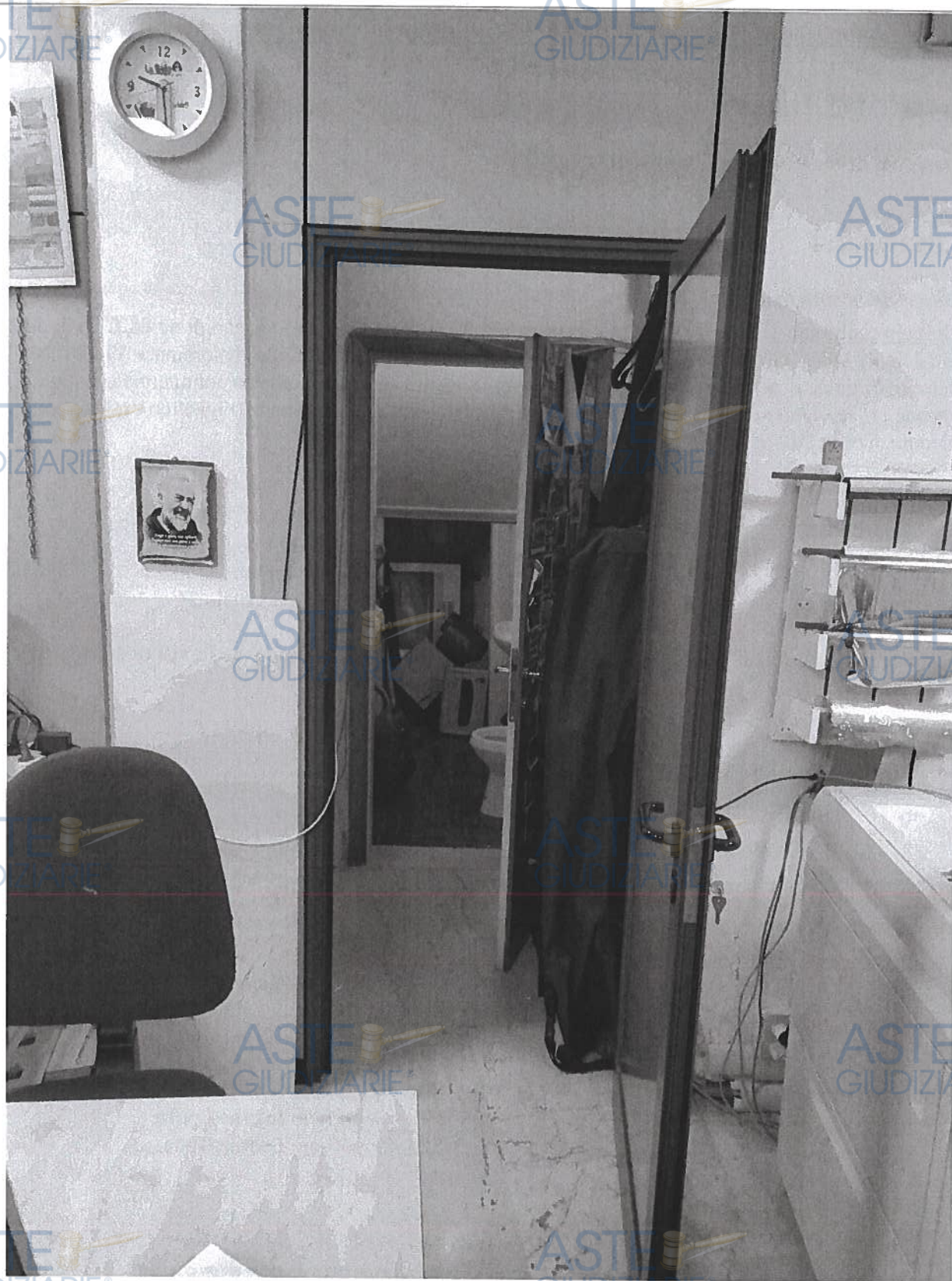
ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: LUCIO BALDAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a263633afe2783d54c487e19f25bc49





Firmato Da: LUCIO BALDAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a263633afe2783d54c487e19125bc49



Firmato Da: LUCIO BALDAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a263633afe2783d5d4d87e19125bc49

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Negozio per attività commerciale ubicato al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra; all'attività commerciale si accede dalla strada pubblica denominata Via IV Novembre di Salò; il negozio è costituito da un ampio locale adibito ad attività commerciale dotato di vetrine prospicienti su Via IV Novembre; esso è dotato inoltre di un servizio igienico esclusivo con piccolo antibagno.

Confini

Indicare i confini catastali

☐ Nord

Mappali 6082, 6079 Foglio 24

☐ Est

Mappale 4203 Foglio 24

☐ Sud

Via IV Novembre

☐ Ovest

Mappali 6082 Foglio 24

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le visure storiche per immobile allegate.

Consistenza

☐ Rilievo

☒ Interno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

☐ Data del sopralluogo

02/05/2024 09/09/2024

☒ Controllato graficamente da: ,

☒ Planimetria catastale in scala

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

☒ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

L'unità immobiliare Mappale 6027/1 è intestata a:

_____ con sede in _____/A; diritto di proprietà per 1/1.

Unità immobiliare 1: Negozio per attività commerciale (**mapp. 6027/1**)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione
negozio e servizi

m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie
58,53

Indice mercantile
100 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	58,53
m ²	58,53

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

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. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

L'immobile assoggettato a pignoramento risulta intestato a:

[REDACTED] - Notaio [REDACTED] di Brescia - [REDACTED]

Titoli autorizzativi rilasciati

- ☐ Elenco:

Lotto 1

- ☐ Indicare la documentazione visionata:

[REDACTED]

- ☐ Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa) 26/08/2024

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1/9/1967 (Legge n° 47 del 28/2/1985 e s.m.i.).

Abitabilità concessa con decorrenza dal 22/12/1966 con provvedimenti in data 27/12/1966 P.E. n. 104/1963 nn. 9002-3-4-5.

Verifica effettuata da Atto di Compravendita del 17/12/2003 Rep. n° 55445 Racc. n° 11112
Notaio [REDACTED] di Brescia

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

P.G.T.



Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.

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

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

☐ No, perché

☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

4.2 Rispondenza catastale

Lotto 1

Unità immobiliare 1: Comune di Salò (codice H717) - Sezione Urbana NCT - Foglio 24 - Particella 6027 - Sub. 1 - Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 54 m² - Rendita Euro 1327,50.

Elenco documentazione reperita e visionata

Comune di Salò

Estratto mappa Foglio 9 Mappale 51 (v. All. 7)

N° 2 visure catastali storiche per immobile (v- All. 5-a, 5-b)

N° 1 planimetria catastale (v. All. 6)

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa) 16/08/2024, 19/08/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : €

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

[REDACTED] Notaio [REDACTED] - [REDACTED] Com-

Lotto 1

☐ Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Non conosciuto.

☒ In formale possesso del proprietario [REDACTED] immobile attualmente libero.

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.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio "Giardino IV Novembre" di Salò
- Via IV Novembre 26/C (Geom. [REDACTED] cell. [REDACTED]) risulta quanto segue:
- [REDACTED] a chiusura consuntivo gestione ordinaria 2022-2023 risulta un saldo finale a debito pari a Euro 1.197,19;
- [REDACTED] a bilancio preventivo gestione ordinaria 2023-2024 risulta un importo da pagare pari a Euro 1.664,55 (compreso il debito della gestione precedente).

6. Formalità, vincoli, oneri a 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.

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni non opponibile all'acquirente.

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 11/2018 – 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.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

L'individuazione del corretto valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che può riassumersi nei punti seguenti:

- a) l'unità immobiliare ad uso commerciale è ubicata in prossimità del centro cittadino anche se in posizione un po' decentrata rispetto ai percorsi pedonali più congeniali all'attività commerciale; poiché però l'immobile può avere destinazione sempre commerciale ma non necessariamente essere un negozio al dettaglio, la sua appetibilità rimane comunque alta;
- b) l'edificio che contiene l'unità immobiliare pignorata è di costruzione non recente; il suo stato appare tuttavia discreto, con condizioni di conservazione e manutenzione di livello buono, e un grado di finitura più che discreto;
- c) i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai titolari per la normale gestione di un immobile ad uso commerciale, risultano facilmente raggiungibili e pienamente disponibili vista la vicinanza dal centro cittadino di Salò.

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono buoni motivi e situazioni di fatto decisamente positivi, di cui si terrà in debita considerazione l'importanza ai fini valutativi, onde pervenire ad una corretta e attendibile valutazione di mercato rispetto alla norma (principio di ordinarietà).

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna limitazione all'incarico.

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.

☒ Si

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



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

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

x Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

x Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 1:

Unità immobiliare 1: Comune di Salò (codice H717) - Sezione Urbana NCT - Foglio 24 - Particella 6027 - Sub. 1 - Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 54 m² - Rendita Euro 1327,50.

il più probabile **valore in libero mercato per l'intero immobile** viene di fatto quantificato in € **140.472,00** diconsi **Euro centoquarantamilaquattrocentosettantadue/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per l'intero immobile** (o valore a base d'asta), viene quantificato in € **128.766.00** diconsi **Euro centoventottomila-settecentosessantasei/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879

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.

Data rapporto valutazione: **28 novembre 2024**

Timbro e firma

Il C.T.U.

Dott. Ing. Lucio Baldan

