

Tribunale di BERGAMO

Liquidazione Giudiziale

G.N. s.r.l.

Viale Cesare Battisti n. 29,

C.A.P. 24047 Treviglio (BG)

N.R.G. 172/2024

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI
IMMOBILI**

Giudice Delegato: Dott. Maria MAGRI'

Liquidatore nominato: Dott. Giacomo ANDREOLETTI

Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 172/2024

G.N. s.r.l.**Indice**

1. GENERALITA' E PREMESSE	4
1.1 La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2. BENI IMMOBILI IN COLOGNO AL SERIO.....	6
2.1 Descrizione e la consistenza.....	6
2.2 Dati catastali:.....	6
2.3 Confini	8
2.4 Stato di possesso.....	9
2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	14
2.6 Attestato di Prestazione Energetica.....	15
2.7 La provenienza	15
2.8 I gravami e le formalità pregiudizievoli	15
2.9 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	17
3. IMMOBILI IN CORVARA.....	18
3.1 Multiproprietà nell'Hotel Miramonti 2 – Il fienile.....	18
3.2 Dati catastali:.....	18
3.3 Stato di possesso.....	20
3.4 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	25
3.5 Attestato di Prestazione Energetica.....	25
3.6 La provenienza	25
3.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli	25
3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	26
4. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	27
5. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	28

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Dott. Giacomo Andreoletti, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale della G.N. s.r.l., con sede in Treviglio (BG), VIA Cesare Battisti, 29. Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in Comune di Cologno al Serio.
- La documentazione reperita al catasto tavolare della Provincia autonoma di Bolzano

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla procedura di liquidazione, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio e del catasto tavolare della Provincia autonoma di Bolzano, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

Si sconta anche una percentuale pari al 10% per vizi occulti = 180.000,00 € x 10% = 18.000,00€

Valore totale = 180.000,00 € - 10.000,00 € - 18.000,00 € = 152.000,00 €

3. IMMOBILI IN CORVARA

3.1 Multiproprietà nell'Hotel Miramonti 2 – Il Fienile

La consistenza in capo alla Liquidazione Giudiziale in Corvara è rappresentata dalla quota di una multiproprietà all'interno della struttura denominata Hotel Miramonti 2, il Fienile. La multiproprietà immobiliare è un diritto reale che permette a più persone di godere dello stesso immobile, ma in periodi di tempo diversi e predeterminati durante l'anno. Nello specifico trattasi di immobile con categoria catastale residenziale, che ha però destinazione alberghiera che rispetta i regolamenti dell'Hotel Miramonti (condominio base) e dell'Hotel Miramonti 2 – il Fienile. La proprietà della GN srl è la suite 608, distinta in catasto tavolare della Provincia autonoma di Bolzano dagli identificativi CC (comune catastale) 646, particella 396, sub 8, foglio 16, oltre al posto auto CC 646, particella 374, sub 168, foglio 16. Con l'atto dell'11/03/2019 al repertorio 20674, raccolta 13225 del Notaio Stefano Finardi di Treviglio, la GN srl acquistava il diritto di godimento dei sopracitati immobili per il periodo 19, ovvero indicativamente delle due settimane centrali di luglio, periodo considerato di alta stagione. Il piccolo appartamento catastalmente definito a piano seminterrato ed a piano terra nel regolamento condominiale ha altezza 2,40m e si compone di un locale adibito a zona giorno e letto con un piccolo disimpegno ed un bagno esclusivo. La suite 608 comprende, ovviamente, le parti comuni meglio descritte nel particolare del libro maestro del distretto di Brunico, che evidenzia anche tre servitù a favore del subalterno 8 ed a carico del mappale 240., ed una a carico del 396/8 e a favore dei 131/4, 131/5, 131/6 e 132/5 a decorrere dal 14/10/1977. Il posto auto scoperto è identificato dal numero 168 sia catastalmente che da regolamento comunale ed è a piano terra del mappale 374, piazzale prospiciente l'Hotel Miramonti.

3.2 Dati catastali:

catasto Tavolare, Ufficio competente di Brunico:

- Quota 521.548/11.338.000 di piena proprietà
Comune di Corvara, Strada Sassongher n.38, Piano S1
Comune Catastale 646, particella 396 sub 8 foglio 16, PM 8
categoria A/3 Cl.3, Consistenza vani 2 , Superficie 33mq
RC Euro 206,58. Valore IMI(*) € 34.705,44
- Quota 46/1.000 di piena proprietà

Comune di Corvara, Strada Sassongher n.37, Piano T

Comune Catastale 646, particella 374 sub 168 foglio 16, PM 168

categoria C/6 Cl.1, Consistenza 11mq , Superficie 11mq

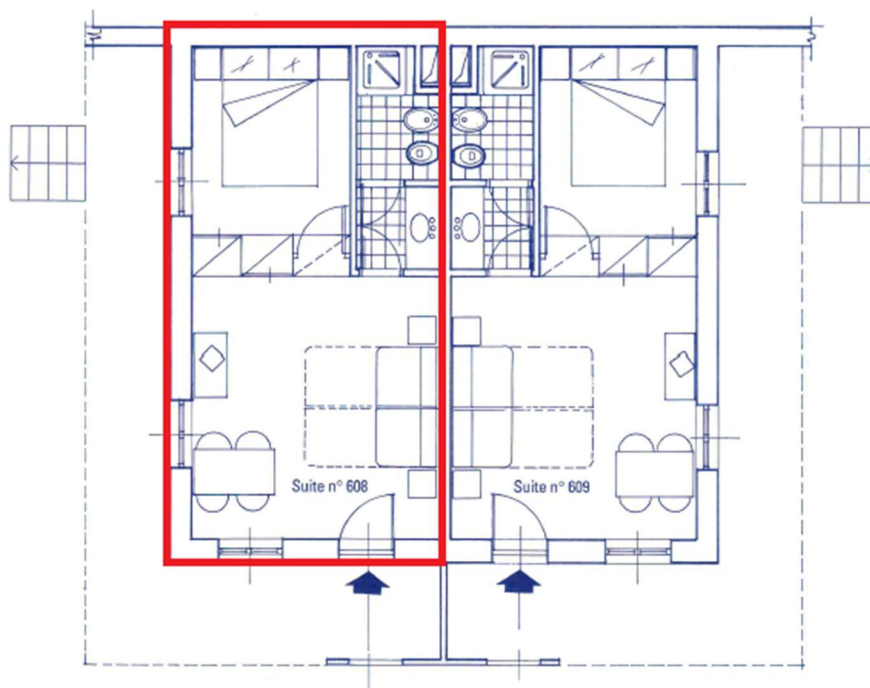
RC Euro 33,52. Valore IMI(*) € 5.631,36

Vista aerea



Planimetria allegata al regolamento Condominiale

PIANO TERRA
Porz. mat. p. ed. 396 P.S. 1



3.3 Stato di possesso

L'immobile è una multiproprietà che verrà trasferita pro quota, con annesso posto d'auto di pertinenza, per il periodo 19 (due settimane centrali di luglio, periodo oggetto di sensibili variazioni anno per anno, nell'ordine di 1-2 giorni) per il 2025 dal 12/07 al 26/07, per il 2026 dall'11/07 al 25/07. La multiproprietà verrà trasferita completa di arredi e corredi dell'unità come da tabella allegata al regolamento di condominio:

ELENCO DEGLI ARREDI E CORREDI DELLE UNITÀ RICETTIVE DEL CONDOMINIO

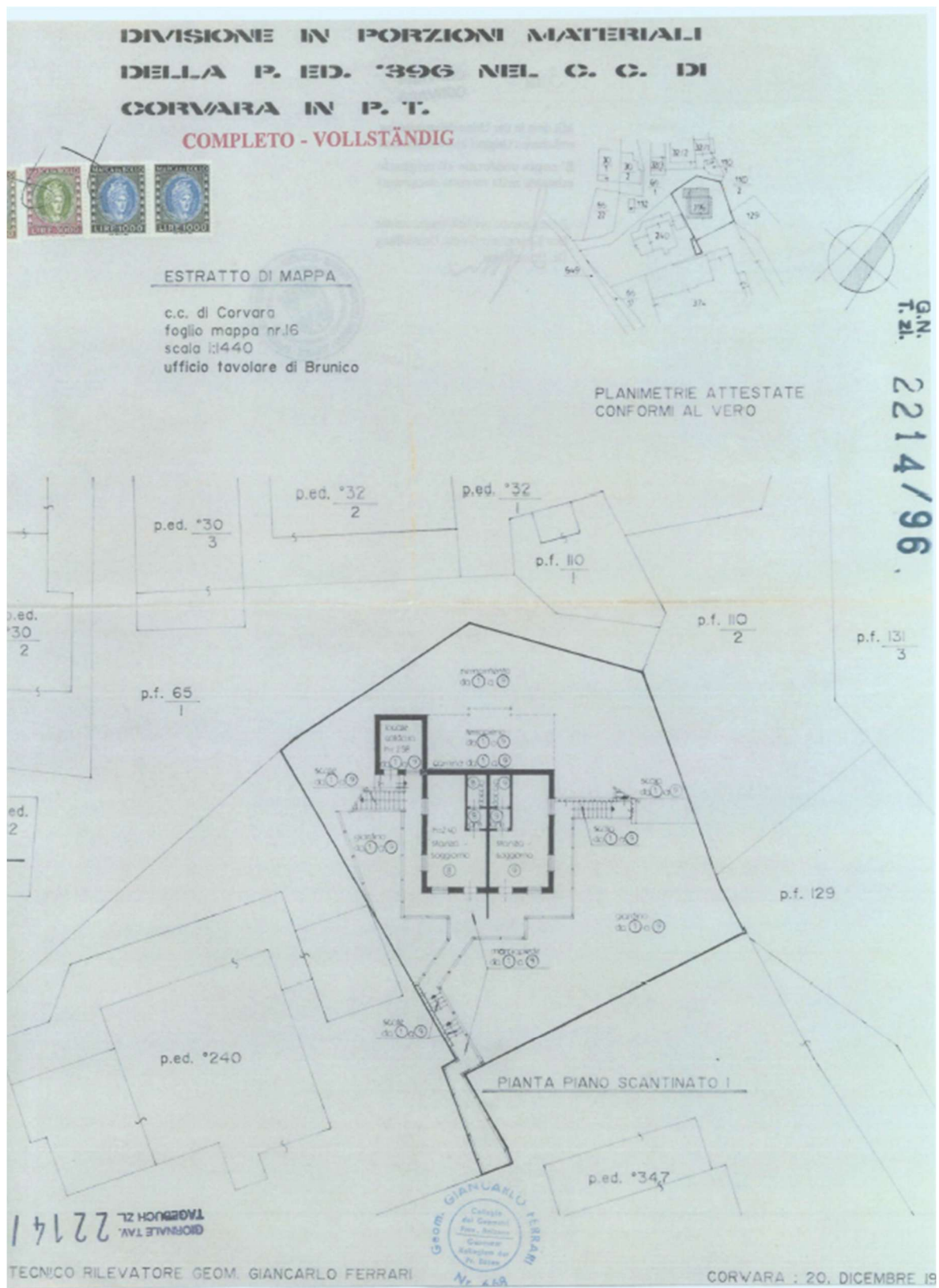
N. SUITE	601	602	603	604	605	606	607	608	609
Armadio ponte 240X60Xh220	1	1	1	1					
Armadio 6 ante 270X60Xh240						1			
Armadio 2 ante 90X60Xh240		1	1						
Armadio 2 ante 90X60Xh160	1			1					
Armadio nicchia 60X50Xh160	1			1					
Armadio parete 240X60Xh240					1		1	1	1
Porta scorrevole						1			
Mobile 2 ante 100X50Xh80	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mobile 2 ante 80X35Xh80	1			1					
Tavolo rettang. 120X70Xh72	1			1	1	1	1	1	1
Tavolo arrot. 120X70Xh72		1	1						
Tavolo sogg. 40X40Xh35	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Mensola 100X30	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Appendiabiti	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sedia	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Sedia pieghevole	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Letto 140X195	1	1	1	1	1		1	1	1
Letto 160X195						1			
Comodino 40X40Xh40					2	2	2	2	2
Testata letto 140					1		1	1	1
Testata letto 160						1			
Quadri	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Portaombrelli	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Portavaligie pieghevoli	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Specchio	2	2	2	2	1	1	1	1	1
Minibar	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Poltrona letto	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Televisore	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Materasso Matrimoniale	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Cuscino	6	6	6	6	6	6	6	6	6

N.B. Le misure degli arredi sono indicative

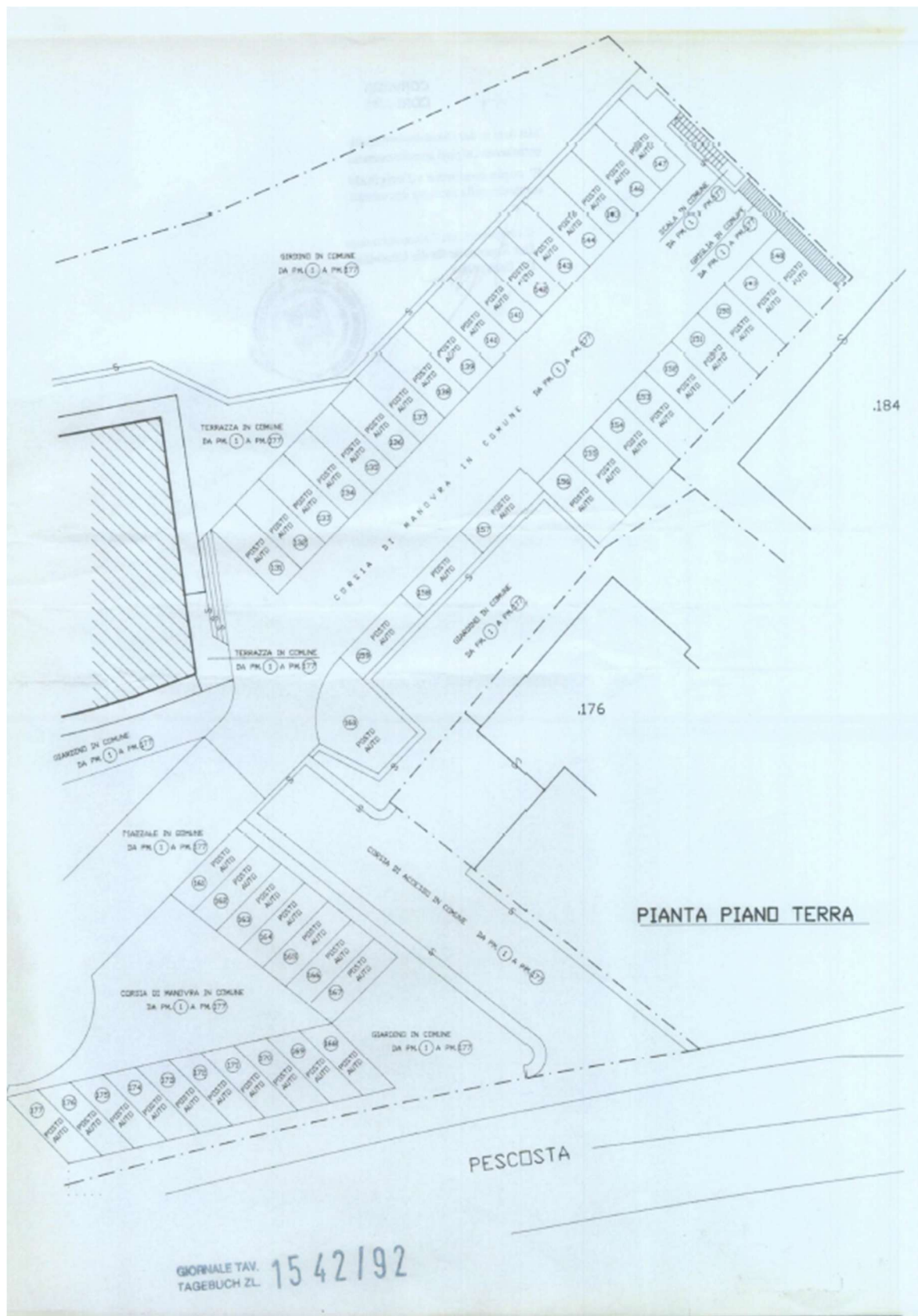
Nel regolamento condominiale sono anche definite le modalità di accesso, dalle ore 18.00 del giorno di inizio del periodo e di rilascio alle ore 10.00 dell'ultimo giorno. L'immobile ha diritto a sfruttare tutti i servizi della struttura alberghiera come da listino prezzi stagionale.

PLANIMETRIA CATASTO TAVOLARE DIVISIONE PORZIONI MATERIALI

ABITAZIONE (estratto):



POSTO AUTO (estratto):



PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 396 SUB 8

Mod. Am. (C.E.U.) - Formbl. Am. (Stad. Geb. Kat.)
N. d'ord. / BG. Nr. _____
N. fogli / Blatt Nr. _____

REGIONE AUTONOMA TRENTINO-ALTO ADIGE / AUTONOME REGION TRENTINO-SÜDTIROL
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569) / (Dekret des Präsidenten der Republik vom 31. Juli 1978, Nr. 569)

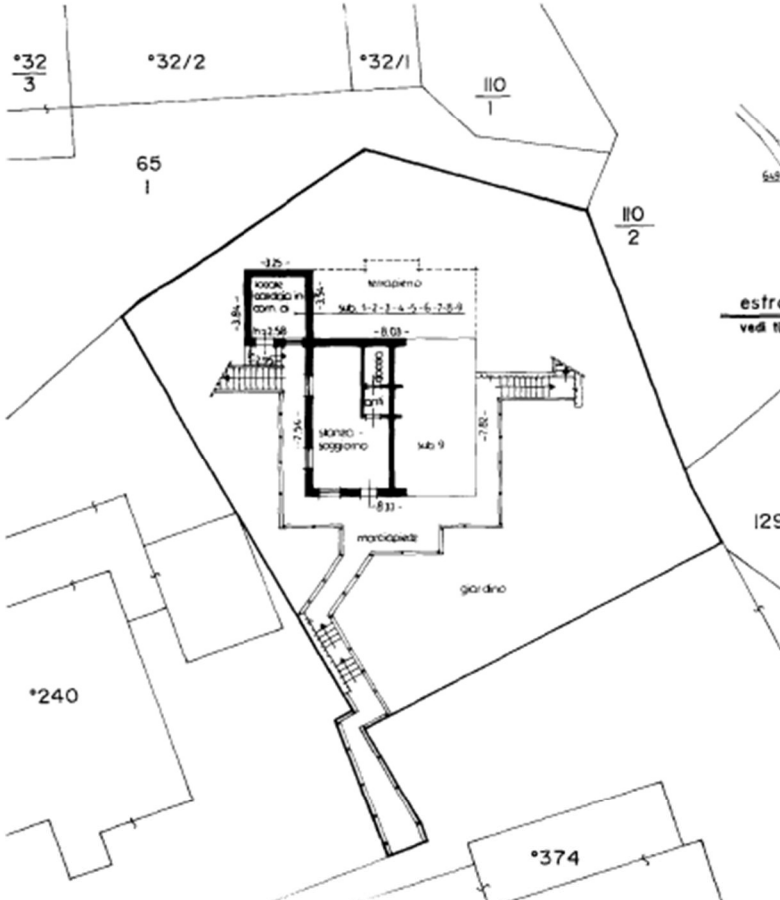
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO / NEUER STÄDTISCHER GEBÄUDEKATASTER
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652) / (Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652)

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di CORVARA LOC. PESCOSTA Via **SASSONGHER** N. **38**
Grundriss (*) der Liegenschaft in der Gemeinde Strasse Nr. _____
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **BRUNICO** Ufficio tavolare di **BRUNICO**
welchem beim Katasteramt Grundbuchsamt die eingereichte Anmeldung beigelegt ist.
C.C. CORVARA F.M. **16** P.Ed. ***396** Sub. **8** P.T. **414/II** P.M. **8**
KG. M.BI. Bp. Baueinh. Nr. E.Z. Mat. Ant.

Rilievo (*) in conformità allo stato reale
Erhebung (*) in Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand
Compilato dal **GEOM. GIANCARLO FERRARI**
Verfaßt von _____
Iscritto all'Albo **DEI GEOMETRI** della Prov. di **BOLZANO**
Eingetragen im Berufsalbum der Provinz _____
Data **18.12.1995** Timbro e firma _____
Datum Stempel und Unterschrift _____

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO
DEM KATASTERAMT VORBEHALTEN**

Subalterni controllati in data _____
Baueinheitennummern überprüft am _____
Il Tecnico Catastale
Der Katasteringenieur
Mod. 97 n. _____ P.E. imp. _____ Cat. _____ Cl. _____
Formbl. 97 Nr. _____ Urspr. Kat. Einl. Kategorie Kl. _____



estratto di mappa scala 1:440
vedi tipo di frazionamento nr. 63/95 del 31.05.1995

Pianta piano scantinato I h=2.40

(*) Indicare le principali misure esterne - Die wichtigsten Außenmaße anführen
REPRODUZIONE VIETATA - NACHDRUCK VERBOTEN

Orientamento
Orientierung
SCALA
Maßstab 1:200

FL34F406B pag. 1 di 1

PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 374 SUB 168

Mod. An (C.U.) - Formbl. An (Stätt. Geb. Kat.)
N. d'ord. - Bl. Nr. _____
N. d'ing. - Blatt Nr. _____

REGIONE AUTONOMA TRENTO-ALTO ADIGE / AUTONOME REGION TRENTO-SÜDTIROL
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569) / (Dekret des Präsidenten der Republik vom 31. Juli 1978, Nr. 569)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO / NEUER STÄDTISCHER GEBÄUDEKATASTER
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652) / (Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652)

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di CORVARA Via **PESCOSTA** N. **37**
Grundriss (*) der Liegenschaft in der Gemeinde Strasse Nr. _____
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **BRUNICO** Ufficio tavolare di **BRUNICO**
welchem beim Katasteramt Grundbuchsamt die eingereichte Anmeldung beigelegt ist.
C.C. **CORVARA** F.M. **16** P.Ed. **374** Sub. **168** P.T. **414/II** P.M. **168**
KG. M.B.L. Bp. Baueinh. Nr. E.Z. Mat. Ant.

Rilievo (*) in conformità allo stato reale
Erhebung (*) in Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand
Compilato dal **Geom. GIANCARLO FERRARI**
Verfaßt von _____
(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico / Titel, Vor- und Zuname des Technikers)
Iscritto all'Albo **DEI GEOMETRI** della Prov. di **BOLZANO**
der Provinz
Eingetragen im Berufsalbum
Data **31.01.1991** Timbro e firma _____
Datum Stempel und Unterschrift

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO
DEM KATASTERAMT VORBEHALTEN
Subalterni controllati in data _____
Baueinheitennummern überprüft am _____
Il Tecnico Catastale _____
Der Katastertechniker _____
Mod. 97 n. **312/II** P.C. imp. _____ Cat. _____ Cl. _____
Formbl. 97 Nr. _____ Urspr. Kat. Einl. Kategorie Kl. _____

ESTRATTO DI MAPPA
C.C. CORVARA F.M. 16
SCALA 1:1440

PIANO TERRA

PIAZZALE IN COMUNE
CIRCOLO DI MANOVRA IN COMUNE
PIAZZALE
PIAZZALE

(*) Indicare le principali anse esterne. Die wichtigsten Außenmaße anführen
REPRODUKTION: VERMÄSSUNG - NACHKOMMEN VERMÄSSUNG

TU70A818P pag. 1 di 1

200

3.4 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Il complesso edilizio è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di successive ristrutturazioni e manutenzioni. Si riporta l'elenco dei provvedimenti edilizi:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili prot. 970 rilasciato in data 1/9/1962 per ampliamento;
- Concessione Edilizia in sanatoria pr. Ed. 4/87 e prot 719/87 del 24/07/1988;
- Rilascio licenza d'uso in data 24/07/1988;
- Concessione per opere edilizie n 30/88 rilasciata in data 25/07/1988;
- Variante alla C.E. 30/88/A del 11/10/1988 prot. 1280;
- Variante alla C.E. 30/88/B del 20/04/1989 prot. 300;
- Variante alla C.E. 30/88/C del 31/07/1990 prot. N. 1333;
- Nulla osta per opere edili al piano terreno prot. 1932 del 19/10/1992;
- Concessione edilizia 17/93 del 18/05/1993;

3.5 Attestato di Prestazione Energetica

Visto l'allegato A dell'atto di provenienza, attestato di certificazione energetica redatto dal Perito industriale Marco Legnani, emesso in data 31/08/2009, l'immobile si intende privo di attestato. Lo scrivente non ha accesso al catasto energetico.

3.6 La provenienza

Atto di compravendita del 11/03/2019 n. 20674 Rep. Notaio Stefano Finardi, di Treviglio registrato a Bergamo il 14/03/2019 al n. 10274 serie 1T.

3.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

Regolamento del Condominio "Hotel Miramonti 2 – il Fienile" allegato all'atto del Notaio Folco Schiavo di Milano in data 23/10/1996, rep. N 159920, registrato a Milano in data 7/11/1996 al n. 22293 serie 2V;

Regolamento del Condominio "Hotel Miramonti" allegato all'atto del Notaio Folco Schiavo di Milano in data 27/02/1992, rep. N 146118/4548, registrato a Milano in data 1/3/1992 al n. 5189 serie 2V;

Servitù di passo pedonale e carraio e di parcheggio a favore della confinante p.ed. 24, servitù in parte costituita sulla copertura di un garage della stessa p.ed. 240; a carico della p.ed. 396 sono le opere per il mantenimento di detta copertura. 03/07/1980 – gn 896/6 intavolazione

diritto di servitù, sentenza d.d. 14/10/1977.

Vengono riportati come “gravame” i regolamenti condominiali delle strutture in quanto in essi sono riportati i vincoli di destinazione d'uso alberghiera che dovrà essere permanente ed esclusiva. Nei regolamenti anche tutte le indicazioni per il mancato sfruttamento del periodo e la parte relativa all'amministrazione condominiale. Lo scrivente, sentito l'ufficio di amministrazione condominiale, quantifica le spese condominiali in circa 1.050,00 € per la gestione ordinaria, somma della quota relativa alle due strutture, Hotel Miramonti 2 Il fienile per l'unità abitativa e Hotel Miramonti per l'unità adibita a parcheggio.

Annotazione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale (Urteil der gerichtlichen liquidation) con Decreto Tavolare, Giornale Numero 2916/2025, emesso con ordine del Giudice Tavolare di Brunico, presso il Tribunale di Bolzano.

3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La determinazione del valore di mercato di una multiproprietà non può essere riferita alla proporzione del valore di mercato del bene rispetto alla quota di proprietà dello stesso, ma deve necessariamente tener conto di una serie di fattori, uno su tutti il periodo di godimento, in questo caso le due settimane centrali di luglio. Questo fattore influisce sulla determinazione del valore in base alla potenziale richiesta rispetto al periodo di alta, media o bassa stagione come, peraltro, previsto dall'art 69 e seguenti del codice del consumo, D.Lgs 206/2005 e della Direttiva 2008/122/CE, che si riferiscono appunto al “time-sharing”. Per tanto lo scrivente, tenuto conto del valore degli immobili simili nella zona omogenea, dovrà procedere alla determinazione del presumibile valore di mercato della quota di multiproprietà alla data odierna, in ipotesi di libera contrattazione tra privati, tenuto conto dei vincoli e dei regolamenti in essere. Lo scrivente ha effettuato una ricerca di mercato riscontrato, per la compravendita di immobili simili all'oggetto della presente, valori che oscillano tra i 10.000€/mq e i 13.000 €/mq (idealista.it ed immobiliare.it) che, moltiplicati per la consistenza di 33mq, determinano un valore dell'unità abitativa di €379.500,00, ai quali aggiungere il valore del posto auto per il quale si riscontrano dalle medesime fonti valori a corpo compresi tra i 20.000 € ed i 25.000 €. Detti valori vengo poi riproporzionati per le quote di proprietà:

$$\text{Unità abitativa} = 379.500,00 \text{ €} : (521.548/11.338.000) = 17.457 \text{ €}$$

$$\text{Posto auto} = 22.000 \text{ €} / (46/1000) = 1.012,00 \text{ €}$$

Tuttavia lo scrivente in forza di quanto detto in precedenza, ha effettuato una ricerca specifica per le multiproprietà in Corvara in Badia, trovando riscontro anche nella struttura in cui è inserito l'oggetto del presente capitolo. Sul sito trovit.it, con rimando ad altre piattaforme, 3 annunci:

- Multiproprietà due settimane centrali di luglio a Corvara in Badia € 18.000
https://www.immobiliare.it/annunci/117915777/?utm_source=lifull-connect&utm_medium=aggregator&utm_campaign=sale_desktop
- Multiproprietà due settimane di Pasqua € 30.000
https://www.immobiliare.it/annunci/118664669/?utm_source=lifull-connect&utm_medium=aggregator&utm_campaign=sale_desktop
- Multiproprietà due settimane dal 23/12 al 06/01 € 58.000
https://www.immobiliare.it/annunci/31696586/?utm_source=lifull-connect&utm_medium=aggregator&utm_campaign=sale_desktop

La ricerca, torva il primo raffrontabile, riferito al medesimo periodo di godimento, in linea con il valore di mercato di cui sopra. L'annuncio si riferisce, però, ad un'abitazione più piccola, ovvero di 20mq. I valori rappresentati evidenziano l'incidenza del periodo di godimento sul valore della multiproprietà. Il valore medio riscontrato è di 35.333,00 €, che comprende comunque un valore riferito al periodo di massimo interesse che include Natale e Capodanno. Visto il primo valore riscontrato di € 18.000,00 per 20mq si procede a riproporzionarlo per la superficie di 33mq :

$$(\text{€ } 18.000,00 : 22\text{mq}) \times 33\text{mq} = 29.700,00 \text{ €}$$

Il valore viene arrotondato ad € 30.000,00 e si intende comprensivo della quota del parcheggio esclusivo

Valore Totale immobili in Corvara = 30.000,00 €

4. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e 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 rapport di valutazione può essere sottoposto a riesame;

- che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportato;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona le proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso del valutatore.

5. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino 23/07/2025

