

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 25/2023

Giudice delegato: **DR. SREFANO FRANCHIONI**

Creditore procedente: **INTRUM ITALY S.P.A.**
Bastioni di Porta Nuova n.19
20121 – Milano - MI
CF: 10311000961

Rappresentato dall'Avvocato: **Avv. GIUSEPPE F.M. LA SCALA**
C.F. LSCGPP60D18L219B
Via Correggio n.43
20149 – Milano - MI
Pec: giuseppetilippo.lascala@milano.pecavvocati.it

Creditore intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**
Via Giuseppe Grezar n.14
00142 – Roma
CF: 13756881002

Esecutato: **OMISSIS**
Via Torre n. 15
25046 - Cazzago San Martino (BS)
CF: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: **Non nominato**

Esperto incaricato. **Geom. Federico Guerini**
C.f. GRNFRC87E28B157P
Te. 0309827440 - cell.3408389959
Fax: 0309827440
Mail: info@studiotecnicoguerini.it
Pec: federico.guerini@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.4783

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

Date

Nomina dell'esperto	25/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05/06/2023
Data entro cui consegnare il rapporto di valutazione	14/08/2021
Deposito quesiti del custode	06/07/2023
Disposizione di prosecuzione dell'esecuzione	06/08/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	12/09/2023 alle ore 11,15

Identificazione dei lotti

Lotto n. 1 di 1

Descrizione sintetica:

Appartamento composto al piano terra da grande zona giorno con un bagno ed un ripostiglio nel sottoscala, al piano primo, collegato sia da scala interna, tre camere da letto due bagni un ripostiglio ed un ampio corridoio. Il piano terra è completato da un giardino che si estende su tutti i lati dell'appartamento. Dell'immobile fanno parte anche tre autorimesse interrata e le parti comuni tra cui spicca un giardino pensile ben curato sopra l'autorimessa.

Ubicazione:

Comune di Cazzago San Martino Via Torre n. 15 (BS)

Vista da via Torre



Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

Identificativi catastali 1: **Comune di Cazzago San Martino - (C408) (BS)**
Sez.Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 30**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano T-1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 661,06**- Categoria **A/2**,classe **4**,Cosistenza **8,0** vani

Dati di superficie: Totale : **186** mq
Totale escluse aree scoperte: **186** m2

Identificativi catastali 2: **Comune di Cazzago San Martino - (C408) (BS)**
Sez.Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 17**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano S1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 44.42**- Categoria **C/6**, classe **5**,Cosistenza **20** mq

Dati di superficie: Totale : **22** mq

Identificativi catastali 3: **Comune di Cazzago San Martino - (C408) (BS)**
Sez.Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 18**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano S1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 39.97** - Categoria **C/6**, classe **5**,Cosistenza **18** mq

Dati di superficie: Totale : **20** mq

Identificativi catastali 4: **Comune di Cazzago San Martino - (C408) (BS)**
Sez.Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 20**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano S1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 39.97** - Categoria **C/6**, classe **5**,Cosistenza **18** mq

Dati di superficie: Totale : **20** mq

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

Intestazione attuale: **OMISSIS**
OMISSIS
Diritto di proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: divisibilità onerosa

Più probabile valore in libero Mercato

Per l'intero lotto € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)

Fasi, accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 25/05/2023 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Federico esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 05/06/2023, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 12/09/2023 alle ore 11,15 l'udienza per la determinazione della modalità di vendita. Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D)Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, le operazioni iniziano con il reperimento di tutto il fascicolo di causa tramite il portale telematico del "PCT". Dall'esame della documentazione agli atti si evince che mancano le planimetrie, le visure e le mappe catastali. Quindi il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure ed accertamenti, estraendo copia delle planimetrie ed elaborati. Lo stesso giorno ho provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni ipotecarie. In data 09/06/23 ho effettuato l'accesso all'archivio notarile per estrarre copia degli atti di provenienza ed in data 20/06/23 mi recavo presso il comune di Cazzago San Martino per estrarre copia dei provvedimenti edilizi presenti. Previa comunicazione scritta il Custode nominato in data 09/05/2023 avvisava le parti che il giorno 27/06/2023 alle ore 11,00 si sarebbe recato, unitamente a CTU, sui luoghi per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti. Alla data del sopralluogo non era presente l'esecutato. In data 06/07/2023 il custode procedeva a porre due quesiti di natura tecnica al GE il quale in data 06/08/2023 disponeva la prosecuzione dell'esecuzione. Il custode procedeva quindi in data 11/08/2023 ad avvisare nuovamente le parti che in data 30/08/2023 si sarebbe svolto un nuovo tentativo di accesso all'immobile. Alla data del 30/08/2023 l'esecutato non si è presentato e quindi si è proceduto con l'accesso forzoso mediante l'ausilio di un fabbro per la sostituzione delle serrature, in tale data ho potuto accedere all'immobile ed effettuare i necessari rilievi. Nello stesso giorno l'amministratore del condominio mi comunicava la situazione debitoria relative alle spese condominiali a carico dell'esecutato.

1 Inquadramento territoriale

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

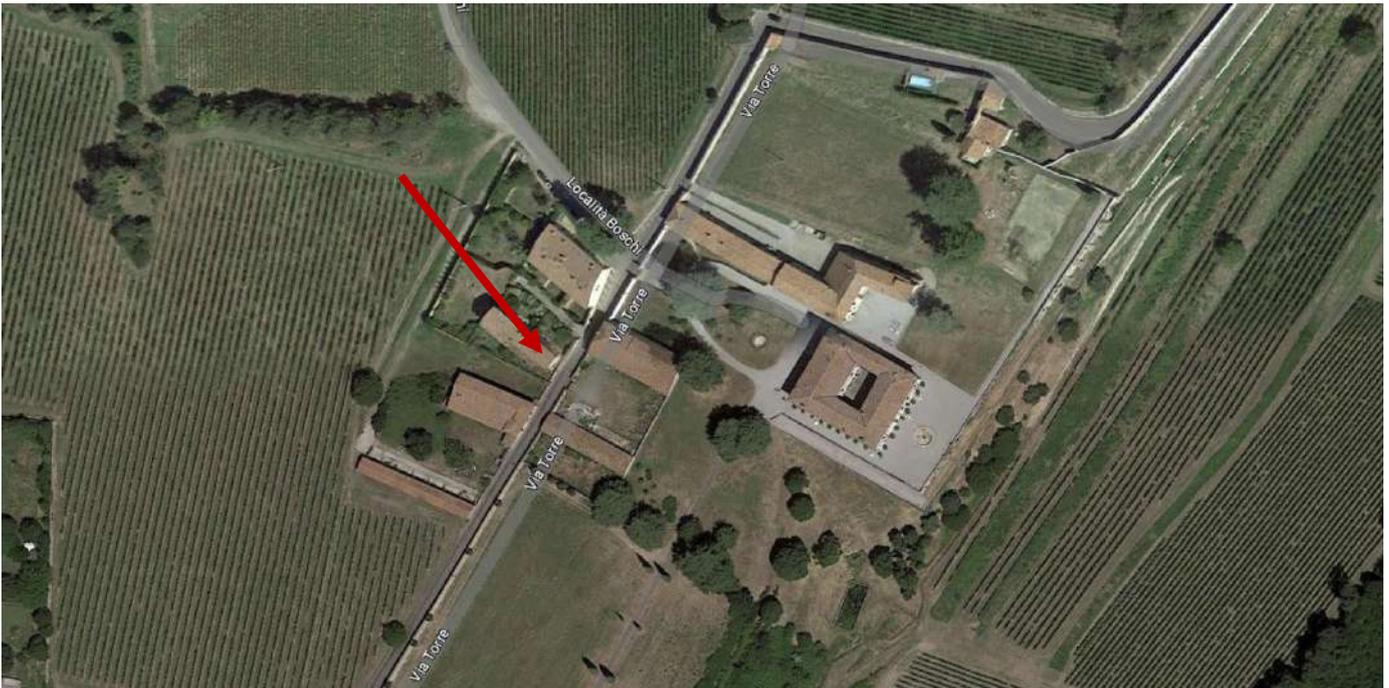
Localizzazione

LOTTO 1

Comune di Cazzago San Martino (BS)

Via Torre ,15

Fotografia aerea



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Lotto 1

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Fabbricato a destinazione residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Lotto 1

Struttura in elevazione: muratura in pietrame e solai in legno.

Copertura : Tetto a falde in legno e manto in coppi.

Infissi esterni: Legno

Dimensione; medio

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Filtering assente

Fase del mercato immobiliare crescita

2.a Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di un appartamento situato in un fabbricato nella frazione di Calino a Cazzago San Martino, in Via Torre n. 15. Al fabbricato si accede tramite un cancello carraio e un cancello pendolare da via Torre. All'appartamento si può accedere sia dal cortile esclusivo che dalla scala comune all'interno del fabbricato, l'abitazione è dotata di due accessi, uno al piano terra ed uno al piano primo perché originariamente erano due appartamenti distinti. L'appartamento si sviluppa su due piani, al piano terra si trovano l'ampia zona giorno con bagno e ripostiglio nel sottoscala ed un giardino esclusivo che abbraccia l'appartamento sui tre lati liberi, il giardino necessita di manutenzione. Al piano primo, a cui si accede internamente tramite una scala, si trova la zona notte composta da tre camere da letto, un ripostiglio, due bagni e l'atrio di disimpegno. I locali sono in discreto stato di conservazione, con solai in legno a vista, pavimenti in gres al piano terra ed in legno al piano primo i serramenti in legno. Dotato di riscaldamento autonomo con due caldaie tradizionali, separato tra piano terra e primo con terminali a pavimento per la zona giorno e termosifoni in ghisa per la zona notte. L'appartamento era dotato anche di impianto di climatizzazione estiva ma è stato parzialmente asportato. Gli intonaci al piano terra necessitano di essere ripresi perché presentano segni di umidità per risalita capillare mentre la soletta del ripostiglio al piano primo sembra essere danneggiata da una vecchia perdita proveniente dall'appartamento soprastante. Si segnala la manomissione dei due portoncini d'ingresso. La proprietà è completata da tre autorimesse al piano interrato e dalle parti comuni ben curate.

Di seguito la documentazione fotografica rilevata:

Ingresso dal cancello posto su via Torre 15



giardino



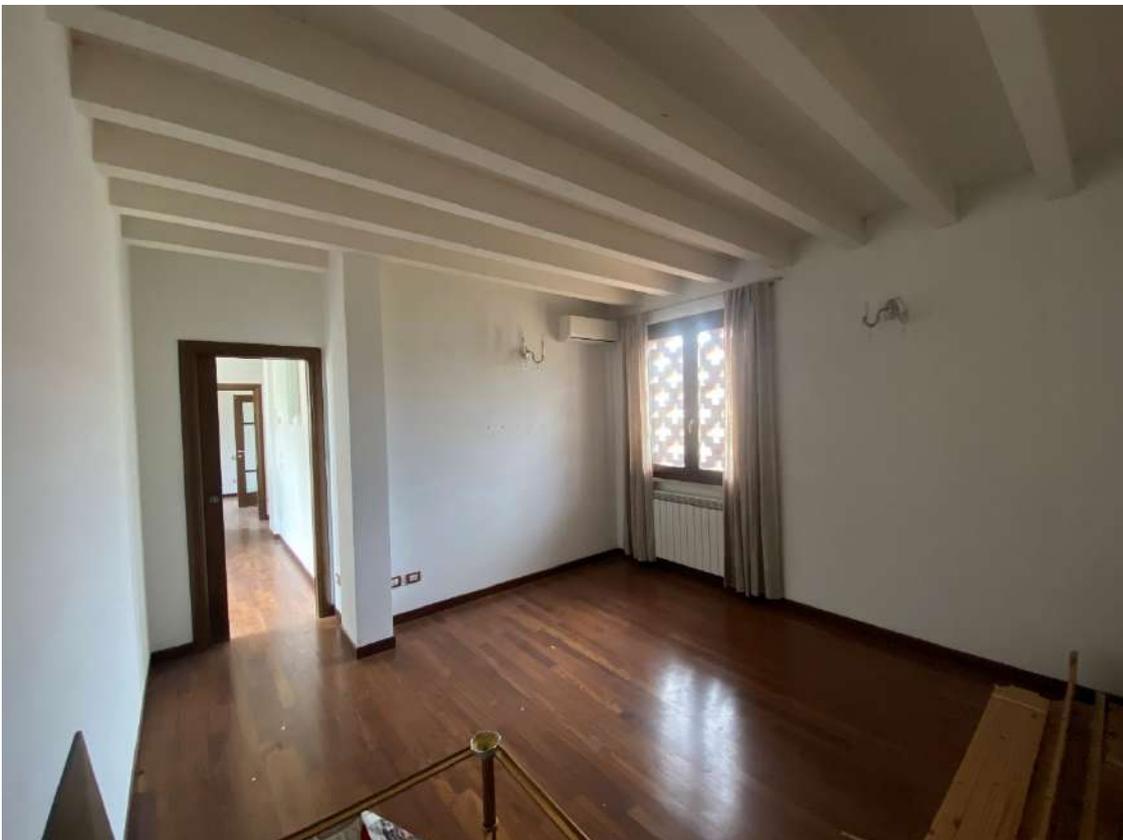


Piano terra





Piano primo







Autorimesse (n.3)



Parti comuni



Esterno





Identificazione catastale abitazione

Ubicazione: Comune di Cazzago San Martino via Torre n. 15 (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Cazzago San Martino- (C408) (BS)**
Sez. Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 30**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano T-1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 661,06**- Categoria **A/2**, classe **4**, Consistenza **8 vani**

Dati di superficie: Totale : **186 mq**
Totale escluse aree scoperte: **168 m2**

Intestazione attuale: **OMISSIS**
OMISSIS

Identificazione catastale autorimessa 1

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

Ubicazione: Comune di Cazzago San Martino via Torre n. 15 (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Cazzago San Martino-** (C408) (BS)
Sez. Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 17**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano S1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 44,42** - Categoria **C/6**, classe **5**, Consistenza **20** mq

Dati di superficie: Totale: **22** mq
Totale escluse aree scoperte: ----m2

Intestazione attuale: **OMISSIS**
OMISSIS

Identificazione catastale autorimessa 2

Ubicazione: Comune di Cazzago San Martino via Torre n. 15 (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Cazzago San Martino-** (C408) (BS)
Sez. Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 18**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano S1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 39,97** - Categoria **C/6**, classe **5**, Consistenza **18** mq

Dati di superficie: Totale: **20** mq
Totale escluse aree scoperte: ----m2

Intestazione attuale: **OMISSIS**
OMISSIS

Identificazione catastale autorimessa 3

Ubicazione: Comune di Cazzago San Martino via Torre n. 15 (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Cazzago San Martino-** (C408) (BS)
Sez. Urb. NCT foglio 2 **Mappale 71 sub 20**

Indirizzo: Via Torre n. 15 Piano S1

Dati di Classamento: Rendita **Euro 39,97** - Categoria **C/6**, classe **5**, Consistenza **18** mq

Dati di superficie: Totale: **20** mq
Totale escluse aree scoperte: ----m2

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

Intestazione attuale: **OMISSIS**

OMISSIS

Confini abitazione Nord : corte esclusiva
Sud : corte esclusiva
Est : corte esclusiva
Ovest : adiacente con vano scale comune

Confini autorimesse Nord : locale interrato
Sud : locale interrato
Est : locale interrato
Ovest : parete contro terra

Consistenza Desunta da rilievo.

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Appartamento sub 30	mq.	164,00
Ripostiglio sub 30	mq.	8,00
Balcone sub 30	mq.	1,50
Giardino esclusivo sub 30	mq.	268,00
Autorimessa sub 17	mq.	20,00
Autorimessa sub 18	mq.	20,00
Autorimessa sub 20	mq.	20,00

Trasformazione da superficie lorda a commerciale dell'unità

	Superficie (mq.)	indice mercantile	superficie commerciale (mq.)
Appartamento	164,00 mq	100%	164,00 mq.
Ripostiglio	8,00 mq	50%	4,00 mq.
Balcone	1,50 mq	50%	0,75 mq.
Giardino esclusivo	164,00 mq	10%	16,40 mq.
Giardino esclusivo	104,00 mq	5%	5,20 mq.
Autorimessa sub 17	20,00 mq	50%	10,00 mq.
Ripostiglio	20,00 mq	50%	10,00 mq.
Autorimessa sub 18	20,00 mq.	50%	10,00 mq.

TOTALE 220,35 mq.

3. Audit documentale e Due Diligence

- **Conformità catastale**

Lotto 1 di 1

L'immobile non risulta conforme alla scheda catastale. È inserito nella scheda l'antibagno che non è stato realizzato, per la correzione della scheda si stimano € 600.

- **Impianti**

Lotto 1 di 1

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e riscaldamento a pavimento al piano terra e termosifoni al piano primo.

- **Conformità titolarità**

Conforme

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- **Stato dell'immobile**

Lotto 1 di 1

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta libero, è stato effettuato l'accesso forzoso con la sostituzione delle chiavi ora nella disponibilità del custode. Come specificato nel punto 2a, l'immobile necessita di manutenzione per il ripristino dei bagni, del giardino, della climatizzazione estiva, dei due portoncini blindati oltre alla necessaria risoluzione del problema dell'umidità per risalita capillare (dovuto anche al lungo periodo di abbandono dell'immobile). Questi interventi vengono quantificati in circa € 20.000,00

- **Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**

Lotto 1 di 1

3.1 Legittimità edilizia –urbanistica

- **Anno di costruzione:**

Immobile ha subito una prima ristrutturazione generale nell'anno 2003/2006, successivamente è stato ristrutturato l'appartamento oggetto della presente perizia unendo gli appartamenti al piano terra e primo nell'anno 2008/2009.

- **Titoli autorizzativi :**

Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'UT del Comune di Iseo risulta che l'edificio è stato ristrutturato con:

- Permesso di costruire n. 74/2003 del 03/12/2003 ;
- Permesso di costruire n. 28/2005 del 16/04/2005 ;
- Permesso di costruire in variante n. 81/2005 del 06/10/2005;
- Permesso di costruire in variante n. 34/2006 del 26/06/2006;
- Certificato di agibilità n. 66/2006 del 11/12/2006;
- Denuncia di inizio attività p.e. 07/2008 del 12/05/2008;
- Denuncia di inizio attività p.e. 74/2009 del 08/06/2009
- Pratica di Agibilità 14/2010 contenente collaudo statico e certificati impianti

- **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T.

Zona : Area residenziale soggetta a piano di recupero.

- **Conformità urbanistica**

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni sopra elencate e comunque risulta no tutte nel limite di tolleranza ad eccezione dell'antibagno al piano terra che non è stato realizzato, per regolarizzare questo piccolo abuso quantifico la spesa tra lavori e sanatoria in € 3.500,00

- **Limitazione urbanistiche**

Vincoli urbanistici: si

Vincoli ambientali: si

Vincoli paesaggistici: si

3.3 Verifica della titolarità

- **Inquadramento della titolarità**

La ditta intestata è divenuta proprietaria dell'immobile a seguito di atto notarile pubblico di compravendita immobiliare:

- COMPRAVENDITA del 13/09/2006 Pubblico ufficiale FERNANDO PAPA Sede LUMEZZANE (BS)
Repertorio n. 6423 RACCOLTA N. 1696
- COMPRAVENDITA del 28/07/2009 Pubblico ufficiale FRANCO TRECCANI Sede BRESCIA (BS)
Repertorio n. 137648 RACCOLTA N. 41454

- **Condizioni limitanti**

Servitù: no

Vincoli: si esiste il vincolo di pertinenza tra autorimesse e abitazione quindi le autorimesse non possono essere vendute separatamente all'immobile

Oneri: si esiste un debito verso il condominio al 30/04/2023 pari ad € 9.779,94 il preventivo per l'anno corrente è di € 1.913,18

Pesi: si nell'atto del notaio Treccani è indicato un comodato gratuito a tempo indeterminato a favore di [REDACTED]

Gravami: si

- **Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

L'immobile è libero. È stato eseguito accesso forzoso con il custode giudiziario che ora è in possesso delle chiavi dell'immobile

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Non è stato redatto l'attestato, tale documento è necessario per procedere con la vendita, il costo stimato per la redazione del documento è pari ad € 500.00

- **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Trascrizione

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 10/03/2023 ai nn.10255/7016 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 04/01/2023 contro OMISSIS il 14/10/1982 a favore GROGU SPV SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Sez.NCT FI.2 p.IIa 71 sub. 10 , sub. 8, sub. 17, sub. 18, sub 20

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 20/06/2022 ai nn.28204/18966 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 17/03/2022 contro OMISSIS a favore GROGU SPV SRL con sede in

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

CONEGLIANO gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Sez.NCT FI.2 p.IIa 71 sub. 10 e sub. 8, sub. 17, sub. 18, sub 20

Iscrizione

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 18/01/2019 ai nn.2143/307 emesso dal Tribunale di ROMA il 16/01/2019 per EURO 49.280,82 a garanzia di EURO 24.640,41 contro OMISSIS il 14/10/1982 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, la quale elegge domicilio a BRESCIA in VIA CEFALONIA n.49, gravante sugli immobili in oggetto.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 04/10/2010 ai nn.40745/10050 atto notarile pubblico per notar TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 28/09/2010, rep.139977/42914, per EURO 90.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 50.000,00 contro OMISSIS a favore BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA SPA con sede in BRESCIA, la quale elegge domicilio a BRESCIA in VIA DALMAZIA n.147, gravante sugli immobili in oggetto.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 07/08/2009 ai nn.35837/7915 atto notarile pubblico per notar TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 28/07/2009, rep.137650/41455, per EURO 800.000,00 a garanzia di EURO 400.000,00 contro OMISSIS a favore BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER Azioni UNIPERSONALE con sede in BRESCIA, il quale elegge domicilio a BRESCIA in CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' N.13, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Sez.NCT FI.2 p.IIa 71 sub. 10 e sub. 8, sub. 17, sub. 18, sub 20.

Costituzione di vincolo trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 27/10/2003 ai nn.52289/31779 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 07/10/2003, rep.114535, contro BORGO S. STEFANO SRL con sede in RONCADELLE a favore COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO con sede in CAZZAGO SAN MARTINO gravante sugli immobili al catasto Terreni FI.2 p.IIa 112, p.IIa 115 e p.IIa 71.

Convenzione edilizia trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 07/08/2003 ai nn.39806/24095 atto notarile pubblico per notar TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 04/08/2003, rep.113769, contro BORGO S. STEFANO SRL con sede in RONCADELLE a favore COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO con sede in CAZZAGO SAN MARTINO gravante sugli immobili al catasto Terreni FI.2 p.IIa 112, p.IIa 115 e p.IIa 71.

5. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima fra 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 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 costrizione”

Secondo le linee guida ABI viene così definito:

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

“ 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 le linee guida ABI viene così definito:

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

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

La stima è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le varie fasi di indagine e, il risultato è da intendersi valore previsionale medio ordinario, pertanto dal prezzo conseguente all'effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Verifica del miglior e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggiato rappresenta il massimo valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggiato è stato applicato il METODO DEL CONFRONTO-COMPARISON APPROACH

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di immobili simili riscontrati sul libero mercato riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e reddituale.

In mancanza di questi dati si sono presi come riferimento i valori indicati dai listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia: listino della Camera di commercio di Brescia (Borsa Immobiliare di Brescia anno 2021), dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di Brescia (Agenzia delle Entrate) e dei valori delle agenzie immobiliari della zona per immobili recenti;

- Listino immobiliare redatto da Camera di Commercio
Cazzago SM - Calino visura n. 86964 del 30/08/2023 min € 1.180,00 max € 1.490,00 al mq.
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari AG. Entrate
Zona Szzago SM min € 1.100,00 max € 1.350,00 al mq.
- Valore rilevato dalla consultazione dei valori immobiliari
Dichiarati nel 2020 min € 1.150,00 max € 2.600,00 al mq.

Valore di riferimento:

Confrontati i valori rilevati nel Mercato Tipologico Locale, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato dell'immobile, **si ritiene che il più probabile valore di riferimento al mq. sia di € 1.600,00/mq**

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato:

Superficie commerciale lorda mq. 220,35 x €/mq. 1.600,00 = €. 352.560,00 **arrotondato ad € 350.000,00**

Prezzo stimato in euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 25/2023

6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto geom. Guerini Federico esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4783

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività 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



7. ALLEGATI

1. Visure catastali N.C.E.U.
2. Planimetrie catastali
3. Estratto mappa
4. atto di provenienza
5. Concessioni per opere edilizie
6. Resoconto spese condominiali
7. Visura listino immobiliare

Marone 06/09/2023