

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.602/2022

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutata:

OMISSIS

Esperto incaricato

Geom. Giacomo Begotti

Via Del Laghetto 2

CF BGTGCM55M23B157H

Tel 0303730376

Mail studio@begotti.it

Pec studio@pec.begotti.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di BS al n.4309

Date

Nomina dell'esperto 24/02/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 07/03/2023

Identificazione dei lotti

1	NCT	5	59	1	F/1
2	NCT	5	437	5	C/6
3	NCT	5	437	11	C/6
4	NCT	5	437	12	C/6
5	NCT	5	437	13	C/6
6	NCT	5	437	14	C/6
7	NCT	5	437	15	C/6
8	NCT	5	437	16	C/6
9	NCT	5	437	17	C/6
10	NCT	5	437	18	C/6
11	NCT	5	437	19	C/6
12	NCT	5	437	22	C/6
13	NCT	5	437	23	C/6
14	NCT	5	437	25	C/6
15	NCT	5	437	26	C/6
16	NCT	5	437	27	C/6
17	NCT	5	437	30	C/6
18	NCT	5	437	31	C/6
19	NCT	5	437	32	C/6
20	NCT	5	437	33	C/6
21	NCT	5	437	34	C/6
22	NCT	5	437	35	C/6
23	NCT	5	437	37	C/6
24	NCT	5	437	38	C/6
25	NCT	5	437	39	C/6
26	NCT	5	437	40	C/6
27	NCT	5	437	41	C/6
28	NCT	5	437	42	C/6
29	NCT	5	437	43	C/6
30	NCT	5	437	44	C/6
31	NCT	5	437	45	C/6
32	NCT	5	437	54	C/6
33	NCT	5	437	55	C/6
34	NCT	5	437	57	C/6
35	NCT	5	437	58	C/6
36	NCT	5	437	59	C/6
37	NCT	5	437	60	C/6
38	NCT	5	437	61	C/6
39	NCT	5	437	62	C/6
40	NCT	5	437	63	C/6
41	NCT	5	437	64	C/6
42	NCT	5	437	65	C/6

43	NCT	5	437	66	C/6
44	NCT	5	437	67	C/6
45	NCT	5	437	68	C/6
46	NCT	5	437	70	C/6
47	NCT	5	437	75	C/6
48	NCT	5	437	76	C/6
49	NCT	5	437	77	C/6
50	NCT	5	437	78	C/6
51	NCT	5	437	79	C/6
52	NCT	5	437	80	C/6
53	NCT	5	437	81	C/6
54	NCT	5	437	82	C/6
55	NCT	5	437	83	C/6
56	NCT	5	437	84	C/6
57	NCT	5	437	85	C/6
58	NCT	5	437	86	C/6
59	NCT	5	437	87	C/6
60	NCT	5	437	88	C/6
61	NCT	5	437	89	C/6
62	NCT	5	437	90	C/6
63	NCT	5	437	91	C/6
64	NCT	5	437	92	C/6
65	NCT	5	437	100	C/6
66	NCT	5	437	101	C/6
67	NCT	5	437	102	C/6
68	NCT	5	437	111	C/6
69	NCT	5	437	112	C/6
70	NCT	5	437	116	C/6
71	NCT	5	437	117	C/6
72	NCT	5	437	118	C/6
73	NCT	5	437	119	C/6
74	NCT	5	437	120	C/6
75	NCT	5	437	122	C/6
76	NCT	5	437	123	C/6
77	NCT	5	437	124	C/6
78	NCT	5	437	125	C/6
79	NCT	5	437	126	C/6
80	NCT	5	437	127	C/6
81	NCT	5	437	128	C/6
82	NCT	5	437	129	C/6
83	NCT	5	437	130	C/6
84	NCT	5	437	131	C/6
85	NCT	5	437	132	C/6
86	NCT	5	437	139	C/6

87	NCT	5	437	140	C/6
88	NCT	5	438	2	C/6
89	NCT	5	63	3	C/2
90	NCT	5	63	8	C/2
91	NCT	5	63	9	C/2
92	NCT	5	64	20	A/2
93	NCT	5	64	21	A/2

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamenti posti al piano secondo e terzo , cantine e autorimesse al piani interrati siti in Comune di **Desenzano del Garda**

Ubicazione: **Appartamenti e cantine : via Lungolago Cesare Battisti 59**

Autorimesse: via Dei Caporali snc

Identificativi catastali :

Catasto dei fabbricati

NCT	5	59	1	F/1	2769	
NCT	5	437	5	C/6	19	108,92
NCT	5	437	11	C/6	18	103,19
NCT	5	437	12	C/6	18	103,19
NCT	5	437	13	C/6	18	103,19
NCT	5	437	14	C/6	18	103,19
NCT	5	437	15	C/6	18	103,19
NCT	5	437	16	C/6	17	97,46
NCT	5	437	17	C/6	21	103,03
NCT	5	437	18	C/6	18	103,19
NCT	5	437	19	C/6	18	103,19
NCT	5	437	22	C/6	14	80,26
NCT	5	437	23	C/6	15	85,99
NCT	5	437	25	C/6	15	85,99
NCT	5	437	26	C/6	15	85,99
NCT	5	437	27	C/6	15	85,99
NCT	5	437	30	C/6	15	85,99
NCT	5	437	31	C/6	15	85,99
NCT	5	437	32	C/6	15	85,99
NCT	5	437	33	C/6	15	85,99
NCT	5	437	34	C/6	15	85,99
NCT	5	437	35	C/6	15	85,99
NCT	5	437	37	C/6	15	85,99

NCT	5	437	38	C/6	15	85,99
NCT	5	437	39	C/6	15	85,99
NCT	5	437	40	C/6	15	85,99
NCT	5	437	41	C/6	15	85,99
NCT	5	437	42	C/6	15	85,99
NCT	5	437	43	C/6	15	85,99
NCT	5	437	44	C/6	15	85,99
NCT	5	437	45	C/6	15	85,99
NCT	5	437	54	C/6	16	91,72
NCT	5	437	55	C/6	16	91,72
NCT	5	437	57	C/6	15	85,99
NCT	5	437	58	C/6	15	85,99
NCT	5	437	59	C/6	15	85,99
NCT	5	437	60	C/6	15	85,99
NCT	5	437	61	C/6	15	85,99
NCT	5	437	62	C/6	15	85,99
NCT	5	437	63	C/6	15	85,99
NCT	5	437	64	C/6	15	85,99
NCT	5	437	65	C/6	15	85,99
NCT	5	437	66	C/6	15	85,99
NCT	5	437	67	C/6	15	85,99
NCT	5	437	68	C/6	15	85,99
NCT	5	437	70	C/6	15	85,99
NCT	5	437	75	C/6	19	108,92
NCT	5	437	76	C/6	18	103,19
NCT	5	437	77	C/6	18	103,19
NCT	5	437	78	C/6	18	103,19
NCT	5	437	79	C/6	18	103,19
NCT	5	437	80	C/6	18	103,19
NCT	5	437	81	C/6	18	103,19
NCT	5	437	82	C/6	18	103,19
NCT	5	437	83	C/6	18	103,19
NCT	5	437	84	C/6	18	103,19
NCT	5	437	85	C/6	18	103,19
NCT	5	437	86	C/6	17	97,46
NCT	5	437	87	C/6	22	107,94
NCT	5	437	88	C/6	20	114,65
NCT	5	437	89	C/6	19	108,92
NCT	5	437	90	C/6	16	91,72
NCT	5	437	91	C/6	16	91,72
NCT	5	437	92	C/6	14	80,26
NCT	5	437	100	C/6	15	85,99
NCT	5	437	101	C/6	15	85,99
NCT	5	437	102	C/6	15	85,99
NCT	5	437	111	C/6	15	85,99

NCT	5	437	112	C/6	15	85,99
NCT	5	437	116	C/6	15	85,99
NCT	5	437	117	C/6	15	85,99
NCT	5	437	118	C/6	15	85,99
NCT	5	437	119	C/6	15	85,99
NCT	5	437	120	C/6	15	85,99
NCT	5	437	122	C/6	16	91,72
NCT	5	437	123	C/6	16	91,72
NCT	5	437	124	C/6	16	91,72
NCT	5	437	125	C/6	16	91,72
NCT	5	437	126	C/6	17	97,46
NCT	5	437	127	C/6	15	85,99
NCT	5	437	128	C/6	15	85,99
NCT	5	437	129	C/6	15	85,99
NCT	5	437	130	C/6	15	85,99
NCT	5	437	131	C/6	15	85,99
NCT	5	437	132	C/6	15	85,99
NCT	5	437	139	C/6	23	112,85
NCT	5	437	140	C/6	15	85,99

Quota di proprietà QUOTA DI 1/1

Diritto di proprietà PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Divisibilità dell'immobile POSSIBILITA' DI VENDITA SINGOLA

Identificativi catastali :

Catasto dei fabbricati

NCT	5	438	2	C/6	35	171,72
NCT	5	63	3	C/2	3	11,93
NCT	5	63	8	C/2	4	15,91
NCT	5	63	9	C/2	4	15,91
NCT	5	64	20	A/2	68	836,66
NCT	5	64	21	A/2	86	743,7

Quota di proprietà QUOTA DI 1/1

Diritto di proprietà PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile POSSIBILITA' DI VENDITA SINGOLA

Più probabile valore totale in libero mercato € 3.690.545,00

Più probabile valore totale di mercato in condizioni di vendita forzata € 2.952.436,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	no, ad eccezione dei sub.13,14,19,37
Spese condominiali arretrate	? (non reperibili)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami : agli atti si rileva che 5 autorimesse(sub 37-38-39-40-41)sono gravate del vincolo di pertinenza a favore degli appartamenti di via Cesare Battisti .

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	si (vincolo paesaggistico)
--	----------------------------

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguito dei sopralluoghi, effettuati in 05/05/2023 e in data 19/05/2023 , alla presenza del custode, si precede alla descrizione dello stato di fatto:

L'accesso alle unità abitative e alle cantine avviene dalla via **Lungolago Cesare Battisti 59**

L'accesso alle unità abitative e alle cantine avviene dalla via **Dei Caporali snc**

Nell'insieme i fabbricati risultano in normali condizioni .

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Gli immobili sono situati del centro della città di Desenzano Del Garda in zona di pregio, gli appartamenti sono situati sul lungolago.

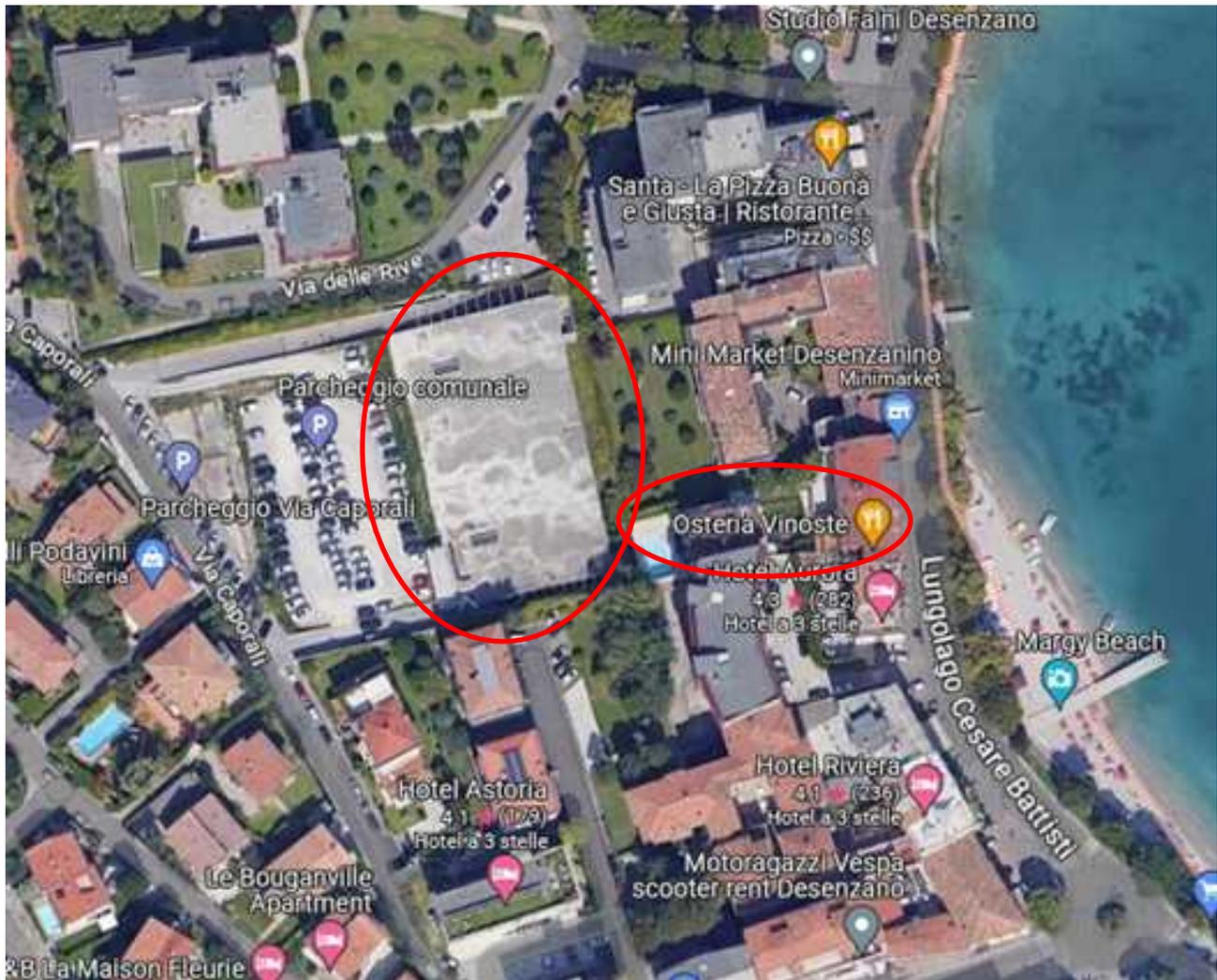
Localizzazione

Provincia **di Brescia**

Comune **di Desenzano Del Garda**

Zona pgt residenziale

Localizzazione :



Destinazione urbanistica dell'immobile **RESIDENZIALE**

Tipologia immobiliare **RESIDENZIALE**

Tipologia edilizia dei fabbricati **RESIDENZIALE**

Tipologia edilizia unità immobiliari **RESIDENZIALE**

Caratteristiche generali dell'immobile **NORMALI**

- Dimensione** **VEDI TABELLA ALLEGATA**
- Forma di mercato** **LIBERO**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

Si fa seguito a quanto riportato al punto 1 , le autorimesse si trovano in normali condizioni di manutenzione,sono tutte dotate di basculante,le rampe di accesso e d'uscita ,nonché i corselli di manovra sono ampi e ben mantenuti,con impianto di illuminazione, scale di sicurezza e ascensori.

La struttura è in cemento armato, vedasi anche certificati di collaudo e dichiarazione vigili del fuoco, per la quale e stato richiesto all'amministratore(senza risposta) se sono in atto opere di adeguamento secondo le nuove normative .

Gli appartamenti sono in buone condizioni, con ampio accesso e ascensore,l'appartamento sub 20 risulta non completato nelle finiture , come meglio descritto in seguito.

Per maggiori dettagli si fa espresso riferimento alle concessioni edilizie che si allegano alla presente relazione

Tutte le unità hanno diritto alle parti comuni come indicato negli elaborati planimetri allegati.

Confini (autorimesse) A nord : particella 204

A est : particella 60,63

A sud : particella 56,68

A ovest : via Dei caporali e parcheggio pubblico

Confini (appartamenti) A nord : particella 60

A est : lungolago Battisti

A sud : particella 65,70,72

A ovest : particella 59

Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

■ Diretto in loco

Collaboratore si

■ Data del sopralluoghi 05/05/2023 -19/05/2023

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ misurazioni in loco

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di raggugliate

NCT	5	59	1	F/1	2769		area urbana	via Dei Caporali	5,00%	138,45
NCT	5	437	5	C/6	19	108,92	box	via Dei Caporali	100,00%	19
NCT	5	437	11	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	12	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	13	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	14	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	15	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	16	C/6	17	97,46	box	via Dei Caporali	100,00%	17
NCT	5	437	17	C/6	21	103,03	box	via Dei Caporali	100,00%	21
NCT	5	437	18	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	19	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	22	C/6	14	80,26	box	via Dei Caporali	100,00%	14
NCT	5	437	23	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	25	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	26	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	27	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	30	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	31	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	32	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	33	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	34	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	35	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	37	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	38	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	39	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	40	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	41	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	42	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	43	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15

NCT	5	437	44	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	45	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	54	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	55	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	57	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	58	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	59	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	60	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	61	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	62	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	63	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	64	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	65	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	66	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	67	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	68	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	70	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	75	C/6	19	108,92	box	via Dei Caporali	100,00%	19
NCT	5	437	76	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	77	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	78	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	79	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	80	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	81	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	82	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	83	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	84	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	85	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18
NCT	5	437	86	C/6	17	97,46	box	via Dei Caporali	100,00%	17
NCT	5	437	87	C/6	22	107,94	box	via Dei Caporali	100,00%	22
NCT	5	437	88	C/6	20	114,65	box	via Dei Caporali	100,00%	20
NCT	5	437	89	C/6	19	108,92	box	via Dei Caporali	100,00%	19
NCT	5	437	90	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	91	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	92	C/6	14	80,26	box	via Dei Caporali	100,00%	14
NCT	5	437	100	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	101	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	102	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	111	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	112	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	116	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	117	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	118	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	119	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	120	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15

NCT	5	437	122	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	123	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	124	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	125	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16
NCT	5	437	126	C/6	17	97,46	box	via Dei Caporali	100,00%	17
NCT	5	437	127	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	128	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	129	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	130	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	131	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	132	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	437	139	C/6	23	112,85	box	via Dei Caporali	100,00%	23
NCT	5	437	140	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15
NCT	5	438	2	C/6	35	171,72	box	via Dei Caporali	100,00%	35
NCT	5	63	3	C/2	3	11,93	cantina	Lungolago Battisti 59	100,00%	3
NCT	5	63	8	C/2	4	15,91	cantina	Lungolago Battisti 59	100,00%	4
NCT	5	63	9	C/2	4	15,91	cantina	Lungolago Battisti 59	100,00%	4
NCT	5	64	20	A/2	68	836,66	appartamento	Lungolago Battisti 59	100,00%	68
NCT	5	64	21	A/2	86	743,7	appartamento	Lungolago Battisti 59	100,00%	86

Caratteristiche qualitative

Nel complesso l'immobile risulta in buono stato, come precedentemente osservato.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

VIA BATTISTI: permesso di costruire 13929 /2008 , autorizzazione paesistica 6020/2008, sanatoria 708/2011, permesso costruire in variante 15834/2012, Dia 2012/00521/2012

VIA CAPORALI: permesso a costruire 12887/2007, 30/2007, 12814/2007, autorizzazione paesistica 5351/2007, 5482/2007, agibilità 23494/2011, vigili del fuoco 11850/2011, conformità impianti 14438/2021, collaudo statico 42100/2010 pratica ca 41/08.

Titoli autorizzativi esaminati

documentazione visionata: ricerca presso l'ufficio edilizia privata comune di Desenzano Del Garda

Data verifica urbanistica (13/06/2023)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico pgt

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici paesaggistico

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei Geometri nr. 4309, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al catasta terreni :

fg.5 particella 59, 437,438,63,64.

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastali ed estratto di mappa

Data verifica catastale 21/07/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr.4309 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 degli immobili

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano di proprietà:

Per le Autorimesse identificate: al fg.5 particelle 59 sub.1,

437

sub.5,11,12,13,14,15,16,17,18,19,22,23,25,26,27,30,31,32,33,34,35,37,38,39,40,41,42,43,44,45,54,55,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,70,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,100,101,102,111,112,116,117,118,119,120,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,139,140.

Alla ditta : **OMISSIS**

OMISSIS

Per gli appartamenti ,autorimessa e cantine identificate: al fg 5 particelle 438 sub 2, 63 sub 3,8,9 e particella 64 sub 20,21

Alla ditta : **OMISSIS**

Titolo di provenienza

Appartamenti ,cantine e autorimesse _

Atto notaio GAMBINO MICHELE del 23/12/2013, rep. 14017/8272, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 17/01/2014 ai nn.1591/1067.

Condizioni limitanti

Servitù si

Dall'atto del 13/09/2007 Numero di repertorio 102515/25036

Notaio CHIDDO RAFFAELE si evince quanto segue :

Servitù a favore delle autorimesse sopra descritte e precisamente: - di passo per l'accesso e recesso pedonale nonché di passaggio delle condutture o strutture eventualmente necessarie per tutti gli impianti funzionali alla costruzione, mantenimento ed esercizio delle autorimesse a carico dell'area così identificata in catasto: n.c.e.u. comune di: Desenzano del Garda sezione nct foglio 5 m.n. 58 sub. 7; - di passo per l'accesso e recesso pedonale, a carico dell'area meglio descritta nel quadro b all'unità negoziale 2 per il raggiungimento, tramite le scale e l'ascensore di via dei Caporali ed eventualmente per il raggiungimento diretto di proprietà confinanti con l'area sopra descritta, secondo percorsi e mediante la realizzazione di opere a carico della parte a favore che non compromettano l'uso del soprassuolo da parte della parte contro. la parte a favore, per se' e/o aventi causa si obbliga ad acconsentire alla parte contro di poter allacciare le condutture di scarico delle acque bianche degli spogliatoi alla rete che verterà realizzata da parte della parte a favore. la parte a favore, per se' e/o aventi causa si impegna inoltre a costituire servitù, a carico delle autorimesse e a favore dell'area di proprietà della parte contro m.n.n. 55 sub. 3 - 57 sub.3 - 58 sub. 6 e 58 sub. 7, per la realizzazione e il mantenimento delle opere di ancoraggio e sostegno delle torri faro di illuminazione del campo di calcio.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le autorimesse identificate al fg. 5 particelle 437 sub 13,14,19,23,37 risultano locate alla ditta [REDACTED] con contratto d'affitto della durata di anni tre a perire dalla data del 01/09/2021 con scadenza 31/12/2023 rinnovabile tacitamente per altri anno tre.

Relativamente alle autorimesse identificate al fg. 5 particella 437 sub 131 e132 il Giudice ha autorizzato l'occupazione [REDACTED] fino alla vendita versando una indennità di euro 140,00 mensili.

Tutti i restanti immobili risultano liberi.

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

Spese condominiali: Nonostante i ripetuti solleciti da parte dello scrivete e del custode all'amministrazione condominiale, alla data del presente rapporto, non è pervenuto alcun riscontro alla richiesta di fornire documentazione relativa ad eventuali arretrati sugli immobili in oggetto.

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

- 1) ISCRIZIONE del 02/04/2008 - Registro Particolare 3326 Registro Generale 14910, Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 39232/11508 del 31/03/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- 2) ISCRIZIONE del 02/04/2008 - Registro Particolare 3327 Registro Generale 14911 Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 39233/11509 del 31/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- 3) TRASCRIZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 10853 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 19143 del 01/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- 4) TRASCRIZIONE del 11/01/2023 - Registro Particolare 519 Registro Generale 754 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11450 del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. 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 vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

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

■ Metodo del confronto

■ Sistema di Stima per mq

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (p_o), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Residenziale abitazioni	4.500,00 €/m ²
Residenziale autorimesse	2.100,00 €/m ²

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (Vm_b) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

LOTTO	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita catastale	Descrizione	Ubicazione	% Di ragguglio	Sup. commerciale	valore unitario (euro)	Valore di mercato (euro)	Valore espropriazione (euro)
1	NCT	5	59	1	F/1	2769		area urbana	via Dei Caporali	5,00%	138,45	100	13.845,00 €	11.076,00 €
2	NCT	5	437	5	C/6	19	108,92	box	via Dei Caporali	100,00%	19	2100	39.900,00 €	31.920,00 €
3	NCT	5	437	11	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
4	NCT	5	437	12	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
5	NCT	5	437	13	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
6	NCT	5	437	14	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
7	NCT	5	437	15	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
8	NCT	5	437	16	C/6	17	97,46	box	via Dei Caporali	100,00%	17	2100	35.700,00 €	28.560,00 €
9	NCT	5	437	17	C/6	21	103,03	box	via Dei Caporali	100,00%	21	2100	44.100,00 €	35.280,00 €
10	NCT	5	437	18	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
11	NCT	5	437	19	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
12	NCT	5	437	22	C/6	14	80,26	box	via Dei Caporali	100,00%	14	2100	29.400,00 €	23.520,00 €
13	NCT	5	437	23	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
14	NCT	5	437	25	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
15	NCT	5	437	26	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
16	NCT	5	437	27	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
17	NCT	5	437	30	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
18	NCT	5	437	31	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
19	NCT	5	437	32	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
20	NCT	5	437	33	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €

21	NCT	5	437	34	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
22	NCT	5	437	35	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
23	NCT	5	437	37	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
24	NCT	5	437	38	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
25	NCT	5	437	39	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
26	NCT	5	437	40	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
27	NCT	5	437	41	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
28	NCT	5	437	42	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
29	NCT	5	437	43	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
30	NCT	5	437	44	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
31	NCT	5	437	45	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
32	NCT	5	437	54	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
33	NCT	5	437	55	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
34	NCT	5	437	57	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
35	NCT	5	437	58	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
36	NCT	5	437	59	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
37	NCT	5	437	60	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
38	NCT	5	437	61	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
39	NCT	5	437	62	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
40	NCT	5	437	63	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
41	NCT	5	437	64	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
42	NCT	5	437	65	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
43	NCT	5	437	66	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
44	NCT	5	437	67	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
45	NCT	5	437	68	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
46	NCT	5	437	70	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €

47	NCT	5	437	75	C/6	19	108,92	box	via Dei Caporali	100,00%	19	2100	39.900,00 €	31.920,00 €
48	NCT	5	437	76	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
49	NCT	5	437	77	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
50	NCT	5	437	78	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
51	NCT	5	437	79	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
52	NCT	5	437	80	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
53	NCT	5	437	81	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
54	NCT	5	437	82	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
55	NCT	5	437	83	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
56	NCT	5	437	84	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
57	NCT	5	437	85	C/6	18	103,19	box	via Dei Caporali	100,00%	18	2100	37.800,00 €	30.240,00 €
58	NCT	5	437	86	C/6	17	97,46	box	via Dei Caporali	100,00%	17	2100	35.700,00 €	28.560,00 €
59	NCT	5	437	87	C/6	22	107,94	box	via Dei Caporali	100,00%	22	2100	46.200,00 €	36.960,00 €
60	NCT	5	437	88	C/6	20	114,65	box	via Dei Caporali	100,00%	20	2100	42.000,00 €	33.600,00 €
61	NCT	5	437	89	C/6	19	108,92	box	via Dei Caporali	100,00%	19	2100	39.900,00 €	31.920,00 €
62	NCT	5	437	90	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
63	NCT	5	437	91	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
64	NCT	5	437	92	C/6	14	80,26	box	via Dei Caporali	100,00%	14	2100	29.400,00 €	23.520,00 €
65	NCT	5	437	100	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
66	NCT	5	437	101	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
67	NCT	5	437	102	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
68	NCT	5	437	111	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
69	NCT	5	437	112	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
70	NCT	5	437	116	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
71	NCT	5	437	117	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
72	NCT	5	437	118	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €

73	NCT	5	437	119	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
74	NCT	5	437	120	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
75	NCT	5	437	122	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
76	NCT	5	437	123	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
77	NCT	5	437	124	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
78	NCT	5	437	125	C/6	16	91,72	box	via Dei Caporali	100,00%	16	2100	33.600,00 €	26.880,00 €
79	NCT	5	437	126	C/6	17	97,46	box	via Dei Caporali	100,00%	17	2100	35.700,00 €	28.560,00 €
80	NCT	5	437	127	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
81	NCT	5	437	128	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
82	NCT	5	437	129	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
83	NCT	5	437	130	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
84	NCT	5	437	131	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
85	NCT	5	437	132	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
86	NCT	5	437	139	C/6	23	112,85	box	via Dei Caporali	100,00%	23	2100	48.300,00 €	38.640,00 €
87	NCT	5	437	140	C/6	15	85,99	box	via Dei Caporali	100,00%	15	2100	31.500,00 €	25.200,00 €
88	NCT	5	438	2	C/6	35	171,72	box	via Dei Caporali	100,00%	35	2100	73.500,00 €	58.800,00 €
89	NCT	5	63	3	C/2	3	11,93	cantina	Lungolago Battisti 59	100,00%	3	2100	6.300,00 €	5.040,00 €
90	NCT	5	63	8	C/2	4	15,91	cantina	Lungolago Battisti 59	100,00%	4	2100	8.400,00 €	6.720,00 €
91	NCT	5	63	9	C/2	4	15,91	cantina	Lungolago Battisti 59	100,00%	4	2100	8.400,00 €	6.720,00 €
92	NCT	5	64	20	A/2	68	836,66	appartamento	Lungolago Battisti 59	100,00%	68	4000	272.000,00 €	217.600,00 €
93	NCT	5	64	21	A/2	86	743,7	appartamento	Lungolago Battisti 59	100,00%	86	4500	387.000,00 €	309.600,00 €

8. Riepilogo dei valori di stima

Vedi tabella che precede;

Relativamente all'appartamento sub 20 si è attribuito un valore unitario al mq inferiore essendo lo stesso non completato nelle finiture , mancano pavimenti, rivestimenti, flutti, serramenti interni .

Relativamente al valore della proprietà superficiaria, non sono state applicate riduzioni, in quanto negli atti di provenienza non viene determinato il tempo di tale diritto, pertanto si ritiene sia illimitato.

9. Valore Locativo

Il canone minimo annuo relativo alle autorimesse da mq 15 a mq 20 risulta pari ad euro 1.680,00,

Il canone minimo annuo relativo alla autorimessa 438 sub 2 risulta pari ad euro 2.500,00,

Il canone minimo annuo per l'appartamento sub 21 risulta pari ad euro 12.400,00

Il canone minimo annuo per l'appartamento sub 20 risulta pari ad euro 9.800,00

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine :dei Geometri della provincia di Brescia

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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e



firma

Data rapporto valutazione: 24/07/2023

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborato fotografico degli interni
2. Titoli autorizzativi
3. Estratto mappa catastale
4. Schede catastali
5. Visure storiche catastali
6. Ispezioni telematiche

12. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti