

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 603/2022

Giudice delegato: **Dr. Franchioni Stefano**

ANAGRAFICA:

Creditore procedente:

GROGU SPV S.r.l.

con sede legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri n. 1
C.F./P.IVA 05197150260

Rappresentata da

Avv. Ilaria Barbierato

Via Santa Sofia n. 6 - 20122 Milano

tel. 02/86455024 - fax 02/72010329

e-mail: avv.ilariabarbierato@gmail.com

pec: ilaria.barbierato@milano.pecavvocati.it

Esecutato

Omissis...

Esperto incaricato

arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli,14 25024 Leno (BS)

CF: FRLSML78S10B157N

Tel: 3392427235

e-mail: samuelearch@gmail.com

PEC: samuele.ferlicca@archiworldpec.it

Timbro e firma



DATE:

- | | |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| - Nomina dell'esperto: | 09/05/2023 |
| - Conferimento di incarico di stima e giuramento: | 18/05/2023 |
| - Data di consegna del rapporto di valutazione: | 28/07/2023 |
| - Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: | 12/09/2023 |

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



PREMESSA

- È stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso a tutti gli immobili oggetto della presente perizia in data 15/06/2023

- La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. E' stata prodotta una certificazione notarile depositata in data 20/01/2023 (notaio Dr. Nicolò Tiecco), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI**LOTTO NR. 1 (di 3)**

Descrizione sintetica:	ufficio con servizi a piano primo in fabbricato condominiale a destinazione direzionale e residenziale, realizzato nel 1967, denominato “Condominio Verdone”.
Ubicazione:	Comune di Brescia, in zona ring / centro storico, Via Vittorio Emanuele II civico 42.
Stato dell’immobile:	Immobile attualmente occupato dalla Omissis... In forza a Contratto di locazione N. 2258 Serie 3T, ad uso diverso da abitativo, comprendente anche gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, giunto alla naturale scadenza in data 30/04/2020 e non prorogato.
Identificativi catastali:	Comune di Brescia, Sezione Urbana NCT, Foglio 137, Particella 197 Sub. 80, Zona Cens.1, Categoria A/10, Classe 09, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 2.943,80. Ufficio a piano primo. quota di comproprietà dei beni comuni non censibili art.1117 c.c. corte comune - scala comune con ascensori – centrale termica comune (subalterni non definiti) – portineria. Gruppi frigo a piano interrato per il condizionamento: gestione separata in comunione alle sole unità ufficio a piano primo. Millesimi (di proprietà): 26,75/1000
Quota di proprietà:	Omissis... Per la quota di 1/1
Divisibilità dell’immobile:	l’unità non è frazionabile in ulteriori unità immobiliari.
Più probabile valore in libero mercato:	€ 309.000,00 IVA esclusa (Euro trecentonovemila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta):	€ 263.000,00 IVA esclusa (Euro duecentosessantatremila/00)
Valore di locazione:	€ 1.800,00 /mensili IVA esclusa (Euro milleottocento/00)
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:	Nel 2023 è prevista una flessione nel mercato immobiliare del 14,6% e una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo, per l’accresciuta onerosità del finanziamento, con tassi passati in media dall’1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023 e alla mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. I rendimenti lordi da locazione, hanno subito variazioni significative negli ultimi anni e si attestano in media al 7% nel direzionale.



Il centro studi Nomisma, sul mercato immobiliare bresciano ha «radiografato» anche il comparto non residenziale in cui il prezzo medio è sceso dell'1,2% (seppure con una intensità minore rispetto al 2021) mentre i canoni sono cresciuti dello 0,8% facendo segnare una inversione di tendenza. Quanto alla differenza tra richiesta e offerta è scesa di due punti con una media del 13,5% (8,5 % per gli appartamenti). Più bassa dell'abitativo (5,6%) la redditività lorda rilevata al 4,6%, mentre per la vendita si è passati a 7,5 mesi da 6,5.

Fonte: *Analisi dell'osservatorio immobiliare 2023 di Nomisma.*

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi, alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO NR. 2 (di 3)

Descrizione sintetica:	ufficio con servizi a piano primo in fabbricato condominiale a destinazione direzionale e residenziale, realizzato nel 1967, denominato "Condominio Verdone".
Ubicazione:	Comune di Brescia, in zona ring / centro storico, Via Vittorio Emanuele II civico 42.
Stato dell'immobile:	Immobile attualmente occupato dalla Omissis... In forza a Contratto di locazione N. 2258 Serie 3T, ad uso diverso da abitativo, comprendente anche gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, giunto alla naturale scadenza in data 30/04/2020 e non prorogato.
Identificativi catastali:	Comune di Brescia, Sezione Urbana NCT, Foglio 137, Particella 197 Sub. 84, Zona Cens.1, Categoria A/10, Classe 09, Consistenza 8 vani, Rendita € 3.140,06. Ufficio a piano primo. Scala A Interno n.2 - Via Vittorio Emanuele II 42. quota di comproprietà dei beni comuni non censibili art.1117 c.c. corte comune - scala comune con ascensori – centrale termica comune (subalterni non definiti) – portineria - Gruppi frigo a piano interrato per il condizionamento: gestione separata in comunione alle sole unità ufficio a piano primo. Ufficio:Millesimi (di proprietà): 36/1000
Quota di proprietà:	Omissis... Per la quota di 1/1
Divisibilità dell'immobile:	l'unità non è frazionabile in ulteriori unità immobiliari.



Più probabile valore in libero mercato: € 341.000,00 IVA esclusa (Euro trecentoquarantunomila/00)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 290.000,00 IVA esclusa (Euro duecentonovantamila/00)

Valore di locazione:

€ 2.000,00 / mensili IVA esclusa (Euro duemila/00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità del bene:

Nel 2023 è prevista una flessione nel mercato immobiliare del 14,6% e una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo, per l'accresciuta onerosità del finanziamento, con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023 e alla mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari.

I rendimenti lordi da locazione, hanno subito variazioni significative negli ultimi anni e si attestano in media al 7% nel direzionale.

Il centro studi Nomisma, sul mercato immobiliare bresciano ha «radiografato» anche il comparto non residenziale in cui il prezzo medio è sceso dell'1,2% (seppure con una intensità minore rispetto al 2021) mentre i canoni sono cresciuti dello 0,8% facendo segnare una inversione di tendenza. Quanto alla differenza tra richiesta e offerta è scesa di due punti con una media del 13,5% (8,5 % per gli appartamenti). Più bassa dell'abitativo (5,6%) la redditività lorda rilevata al 4,6%, mentre per la vendita si è passati a 7,5 mesi da 6,5.

Fonte: Analisi dell'osservatorio immobiliare 2023 di Nomisma.

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi, alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

LOTTO NR. 3 (di 3)

Descrizione sintetica:

Posto auto scoperto con accesso da Via XX Settembre.

Ubicazione:

Comune di Brescia, in zona ring / centro storico, Via XX Settembre

Stato dell'immobile:

Immobile attualmente occupato dalla **Omissis...**
In forza a Contratto di locazione N. 2258 Serie 3T, ad uso diverso da abitativo, comprendente anche gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 2, giunto alla naturale scadenza in data 30/04/2020 e non prorogato.

Identificativi catastali:

Comune di Brescia, Sezione Urbana NCT, Foglio 137, Particella 197 Sub. 68, Zona Cens.1, Categoria C/6, Classe 03, Superficie catastale 10 m², Rendita € 53,71. Posto auto esterno. Via XX Settembre.

Quota di comproprietà dei beni comuni non censibili art.1117 c.c.



corte comune.

Millesimi (di proprietà): 0,70/1000

Quota di proprietà:

Omissis...

Per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato: € 10.000,00 IVA esclusa (Euro diecimila/00)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 8.000,00 IVA esclusa (Euro ottomila/00)

Valore di locazione:

€ 50,00 /mensili IVA esclusa (Euro cinquanta/00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità del bene:

Dalle pubblicazioni Nomisma si evince che un box in centro costa mediamente 46.424 euro (ma possono arrivare per due posti anche a 120.000 euro) con canone annuo di oltre 2.000 euro in crescita del 5,4%; in periferia un box può anche esser proposto a poco meno di 19mila euro, mentre la media urbana per la città è di 25.817 euro, contro una media delle tredici città prese in esame dal centro studi bolognese che è di 23.011 euro.

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, alla richiesta di posti auto in zona centro storico, in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, alla metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “buono”.

Fonte: Analisi dell'osservatorio immobiliare 2023 di Nomisma.

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia/urbanistica (Lotto1 e Lotto2)	<input checked="" type="checkbox"/> No (vedi pag.20)
Conformità edilizia/urbanistica (Lotto3)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì (vedi pag.20)
Conformità catastale (Lotto1 e Lotto2)	<input checked="" type="checkbox"/> No (vedi pag.22)
Conformità catastale (Lotto3)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì (vedi pag.22)
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pag. 24
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pagg. 23-24-25-26
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> NO

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



LIMITAZIONI

Condizioni limitative Sì

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI :

Su tutti gli immobili oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del **07/07/2007** - Registro Particolare 10005 Registro Generale 38853
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 17520/5665 del 03/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 13281 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 4827 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 214 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 6386 del 19/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 7734 del 21/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del **19/12/2018** - Registro Particolare 9662 Registro Generale 56340
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 31542/15470 del 13/12/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del **02/04/2021** - Registro Particolare 2484 Registro Generale 15336
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 609/2021 del 19/02/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del **18/01/2023** - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1712
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11387 del 16/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



INDICE:

1.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	9
2.	DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	14
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	19
3.1	LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA.....	19
3.2	RISPONDENZA CATASTALE	21
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'	23
4.	VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	24
4.1	ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI.....	24
4.2	VINCOLI DI DESTINAZIONE.....	25
4.3	AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI	25
4.4	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	25
4.5	SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	25
4.6	CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE	25
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	25
6.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	26
7.	FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	26
8.	ANALISI ESTIMATIVA	26
9.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	27
10.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	28



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 1/3 (Ufficio a piano primo – subalterno 80)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Via Vittorio Emanuele II, 42
Zona: Centrale – Ring.



Immagine satellitare con localizzazione immobile in oggetto

Destinazione urbanistica dell'immobile:	Direzionale
Tipologia immobiliare:	Fabbricato
Stato di conservazione fabbricato:	Usato - in buono stato di conservazione. Vetustà 30 anni
Tipologia del fabbricato:	Palazzina direzionale di n.6 piani fuori terra e n. 1 piani interrati.
Tipologia edilizia dell'unità imm. residenziale:	Ufficio a piano primo

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Caratteristiche generali del fabbricato :

• Struttura in elevazione:	telaio in calcestruzzo armato in opera
• Solai:	in laterocemento
• Murature perimetrali.	Intonaco interno, forati 12 cm, Pannelli coibentati bugnati di acciaio plastificato.
• Divisori	ufficio: prefabbricati con montanti in acciaio e rivestimento in laminato e vetro – cartongesso.
• Infissi esterni	Alluminio con veneziane interne (vetustà 40 anni)
• Infissi interni	ufficio: porte in laminato
• Pavimenti e rivestimenti:	pavimenti in piastrelle di botticino (uffici), e ceramica (bagni)
• Impianto di riscaldamento:	Centralizzato. <u>generatore</u> : sottocentrale di teleriscaldamento; n.2 gruppi frigo di cui uno guasto. terminali: fan coil ACS: bollitore elettrico ad accumulo
• Impianto sanitario:	tradizionale
• Impianto elettrico	convenzionale al tipo di immobile
• Impianto di climatizzazione	ufficio: centralizzato collegato ai fan coil
• Allaccio fognatura	collegamento al collettore pubblico
• Finiture esterne	pannelli prefabbricati in alluminio
• N. totale piani	l'unità imm. è a piano primo
Dimensione:	media
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente: ditta individuale e società di persone Lato venditore: ditta individuale e società di persone
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica
Filtering	assente
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero



LOTTO 2/3 (Ufficio a piano primo - subalterno 84)**Localizzazione:**

Provincia: Brescia
 Comune: Brescia
 Via: Via Vittorio Emanuele II, 42
 Zona: Centrale – Ring.



Immagine satellitare con localizzazione immobile in oggetto

Destinazione urbanistica dell'immobile:	Direzionale
Tipologia immobiliare:	Fabbricato
Stato di conservazione fabbricato:	Usato - in buono stato di conservazione. Vetustà 30 anni
Tipologia del fabbricato:	Palazzina direzionale di n.6 piani fuori terra e n. 1 piani interrati.
Tipologia edilizia dell'unità imm. residenziale:	Ufficio a piano primo
Caratteristiche generali del fabbricato :	
<ul style="list-style-type: none"> • Struttura in elevazione: 	telaio in calcestruzzo armato in opera

Arch. Samuele Ferlicca
 Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
 Tel 3392427235



• Solai:	in laterocemento
• Murature perimetrali.	Intonaco interno, forati 12 cm, Pannelli coibentati bugnati di acciaio plastificato.
• Divisori	ufficio: prefabbricati con montanti in acciaio e rivestimento in laminato e vetro – cartongesso.
• Infissi esterni	Alluminio con veneziane interne (vetustà 40 anni)
• Infissi interni	ufficio: porte in laminato
• Pavimenti e rivestimenti:	pavimenti in piastrelle di botticino (uffici), e ceramica (bagni)
• Impianto di riscaldamento:	Centralizzato. <u>generatore</u> : sottocentrale di teleriscaldamento; n.2 gruppi frigo di cui uno guasto. terminali: fan coil ACS: bollitore elettrico ad accumulo
• Impianto sanitario:	tradizionale
• Impianto elettrico	convenzionale al tipo di immobile
• Impianto di climatizzazione	ufficio: centralizzato collegato ai fan coil
• Allaccio fognatura	collegamento al collettore pubblico
• Finiture esterne	pannelli prefabbricati in alluminio
• N. totale piani	l'unità imm. è a piano primo
Dimensione:	media
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente: ditta individuale e società di persone Lato venditore: ditta individuale e società di persone
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica
Filtering	assente
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero



LOTTO 3/3 (Posto auto esterno scoperto - subalterno 68)**Localizzazione:**

Provincia: Brescia
 Comune: Brescia
 Via: Via XX Settembre
 Zona: Centrale – Ring.

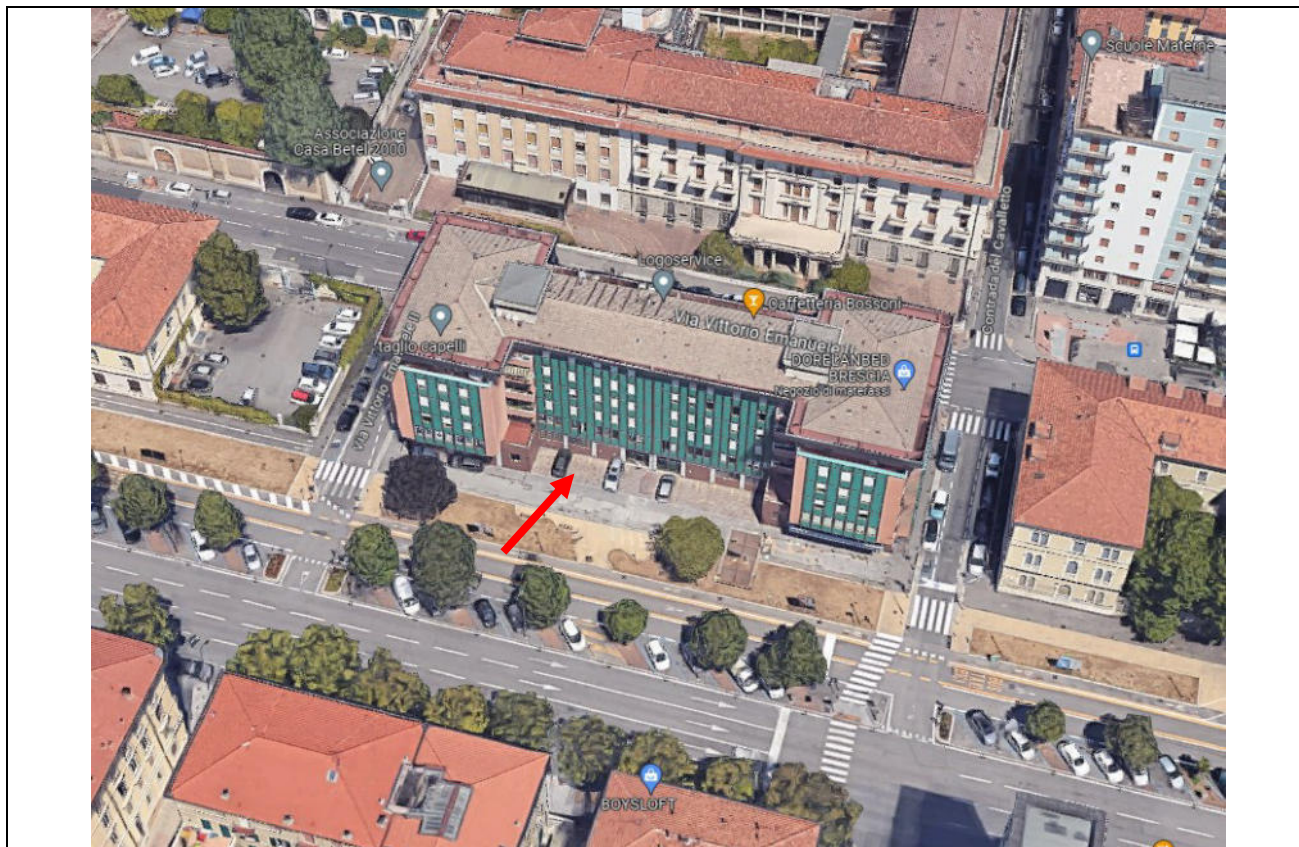


Immagine satellitare con localizzazione immobile in oggetto

Destinazione urbanistica dell'immobile:	Posto auto scoperto	
Tipologia immobiliare:	Parcheggio	
Stato di conservazione fabbricato:	Buono	
Caratteristiche generali:	Pavimento in porfido	
Dimensione:	piccola (10 mq)	
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente:	ditta individuale e società di persone
	Lato venditore:	ditta individuale e società di persone
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica	
Filtering	assente	
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero	

Arch. Samuele Ferlicca
 Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
 Tel 3392427235



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1/3 (subalterno 80 Ufficio)

Descrizione sintetica degli immobili staggiti:

Descrizione sintetica: Ufficio a piano primo servito da ascensore, composto da n.ro 4 ampi locali ufficio, n.2 servizi igienici con antibagno, n.1 archivio, n.1 terrazzo e n.1 piccolo balcone, anno di costruzione 1967 – ultima ristrutturazione anno 2014 - altezza utile interna 3 metri.
L'unità immobiliare risulta collegata internamente ad un ufficio di altra proprietà a sua volta collegato internamente all'ufficio di cui al Lotto 2 (subalterno 84). L'unità è attualmente occupata dalla società **Omissis...**

Identificazione catastale:	Comune Censuario:	Brescia (BS)
	Tipologia Catasto:	Fabbricati
	Identificativo:	Foglio 137
		Particella 197
		Subalterno 80
		Sezione Urb. NCT

Confini:	Nord	Via Vittorio Emanuele II
	Sud	altra unità destinata ad ufficio – altra proprietà
	Est	vano scale comune – ascensori - SCALA A Sub.84 altro ufficio di proprietà (Lotto 2)
	Ovest	Via Vittorio Emanuele II

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/>	in loco con collaboratore
Per ulteriore verifica:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
		<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo:	15/06/2023
----------------------	------------

Criterio di misurazione

SEL(superficie Esterna Lorda al netto del 50% dei muri confinanti con altre u.i.)
Per superficie lorda, secondo la consuetudine locale del mercato immobiliare, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

Calcolo superfici di proprietà:

Superficie dell'unità direzionale (Sub. 80)	~ m ²	163,5
Superfici secondarie:	Indice mercantile	Sup. commerciale



- balconcino	~ m ²	2,5	35%	~ m ²	0,87
- terrazza	~ m ²	19,5	50%	~ m ²	9,75

Superficie commerciale~ m² 174,12

Caratteristiche qualitative: l'orientamento dell'immobile unitamente alla posizione, garantisce un buon livello di luminosità ed ariosità dei locali ufficio. Buon livello di accessibilità in quanto dotato di ascensore. Beni comuni pertinenziali di discreto livello. Zona con alta difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Ufficio	+1
<input checked="" type="checkbox"/>	Ascensore	Presente	
<input checked="" type="checkbox"/>	N. servizi	2 con antibagno	
		Vetustà 30 anni	

Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (40 anni) Tipologia ed alimentazione: scambiatore Teleriscaldamento centralizzato. Elementi radianti: fan coil. Boiler elettrico per ACS.
<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Centralizzato: n.2 gruppi frigo di cui uno guasto, collegati ai fan coil interni.
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: vetustà (10 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: vetustà (30 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Sistema di spegnimento incendi	<input checked="" type="checkbox"/>	Estintori
<input checked="" type="checkbox"/>	Domotica	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

Manutenzione fabbricato Media**Manutenzione unità imm.** Media**Classe energetica**
 17029-002542/14
 "F" 55,85 Kwh/m³a
 Registrato il 29/04/2014
 Valido fino al 29/04/2024
Inquinamento

<input checked="" type="checkbox"/>	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Proprio della città
<input checked="" type="checkbox"/>	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

Esposizione prevalente dell'immobiliare Buona**Luminosità dell'immobile** Buona**Funzionalità dell'immobile** Massima**Finiture dell'immobile** Medie**Arch. Samuele Ferlicca**

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



LOTTO 2/3 (subalterno 84 Ufficio)**Descrizione sintetica degli immobili staggiti:**

Descrizione sintetica:

Ufficio a piano primo servito da scala esclusiva e collegato internamente ad altro ufficio di altra proprietà a sua volta collegato internamente all'ufficio di cui al Lotto 1 (subalterno 80). Composto da n.ro 7 locali ufficio, n.1 archivio, n.2 servizi igienici con antibagno, Superficie catastale 195 m² – altezza utile interna 3 metri.
L'unità è attualmente occupata **Omissis...**
Omissis...

Identificazione catastale:

Comune Censuario:	Brescia (BS)
Tipologia Catasto:	Fabbricati
Identificativo: 01- Ufficio	Foglio 137
	Particella 197
	Subalterno 84
	Sezione Urb. NCT

Confini:

Nord	Vuoto su corte comune e Via Vittorio Emanuele II.
Sud	Vuoto su corte comune e Via XX Settembre.
Est	altro ufficio di altra proprietà.
Ovest	Vano scale comune – ascensori - SCALA A - Sub.80 (altro ufficio stessa proprietà di cui al Lotto 1) - Altro ufficio di altra proprietà (collegato internamente all'ufficio di cui al Lotto 1)

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/>	in loco con collaboratore
Per ulteriore verifica:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
		<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 15/06/2023

Criterio di misurazione

SEL(superficie Esterna Lorda al netto del 50% dei muri confinanti con altre u.i.)
Per superficie lorda, secondo la consuetudine locale del mercato immobiliare, si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.



Calcolo superfici di proprietà:Superficie dell'unità direzionale (Sub. 84) ~ m² 191**Superficie commerciale** ~ m² 191

Caratteristiche qualitative: l'orientamento dell'immobile unitamente alla posizione, garantisce un buon livello di luminosità ed ariosità dei locali ufficio. Discreto livello di accessibilità in quanto non dotato di ascensore (attualmente raggiungibile con ascensore solo perché collegato internamente all'ufficio di cui al Lotto 1). Beni comuni pertinenziali di discreto livello. Zona con alta difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Ufficio	+1
<input checked="" type="checkbox"/>	Ascensore	Presente	
<input checked="" type="checkbox"/>	N. servizi	2 con antibagno	
		Vetustà 30 anni	

Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (40 anni) Tipologia ed alimentazione: scambiatore Teleriscaldamento centralizzato. Elementi radianti: fan coil. Boiler elettrico per ACS.
<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Centralizzato: n.2 gruppi frigo di cui uno guasto, collegati ai fan coil interni.
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: vetustà (10 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: vetustà (30 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Sistema di spegnimento incendi	<input checked="" type="checkbox"/>	Estintori
<input checked="" type="checkbox"/>	Domotica	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

Manutenzione fabbricato Media**Manutenzione unità imm.** Media

Classe energetica 17029-002543/14
"E" 52,39 Kwh/m³a
Registrato il 29/04/2014
Valido fino al 29/04/2024

Inquinamento

<input checked="" type="checkbox"/>	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Proprio della città
<input checked="" type="checkbox"/>	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

Esposizione prevalente dell'immobiliare Buona
Luminosità dell'immobile Buona
Funzionalità dell'immobile Massima
Finiture dell'immobile Medie



LOTTO 3/3 (subalterno 68 Posto auto esterno)

Descrizione sintetica degli immobili staggiati:

Descrizione sintetica: Posto Auto Scoperto in corte comune con accesso da via XX Settembre e da Via Vittorio Emanuele II superficie 10 mq.

Identificazione catastale:	Comune Censuario:	Brescia (BS)	
	Tipologia Catasto:	Fabbricati	
	Identificativo: 01- Ufficio	Foglio	137
		Particella	197
		Subalterno	68
Sezione	Urb. NCT		

Confini:	Nord	Ufficia a piano terra di altra proprietà. corte comune e Via XX Settembre. altro posto auto scoperto di altra proprietà. altro posto auto scoperto di altra proprietà.
	Sud	
	Est	
	Ovest	

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/>	in loco con collaboratore
Per ulteriore verifica:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
		<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	Data di sopralluogo:		15/06/2023

Criterio di misurazione

Superficie netta del posto auto misurata geometricamente in loco.

Calcolo superfici di proprietà:

Superfici secondarie:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- Posto auto (Sub. 68) ~ m ² 10	50%	~ m ² 5
Superficie commerciale		~ m ² 5

Caratteristiche qualitative: Zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Terra
<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione fabbricato	Media
<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione unità imm.	Minima
<input checked="" type="checkbox"/>	Funzionalità dell'immobile	Massima



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA

Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati:

Licenza Edilizia del 06/11/1967 19312/67
P.G. 6619/66 UT

Licenza Edilizia del 22/05/1969 9141/69 PG
2120/69 UT

Certificato di Abitabilità

in data 24/01/1970 al 2120/69 Prot.LL.PP.

Documentazione visionata e fonte:

Titoli autorizzativi presso il Comune di Brescia
Istanze consegnate e provvedimenti.

Data verifica urbanistica

27/06/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Vincolo ambientale - paesistico

No



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia(BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli Abilitativi edilizi citati (Per Lotti n.1 e n.2)

Negli archivi comunali non è presente una pratica edilizia inerente il frazionamento del Lotto 2 e la fusione del Lotto 1.

Inoltre per entrambi i Lotti 1 e 2 sono state eseguite opere interne difformi dall'ultima pratica edilizia agli atti.

Pertanto come convenuto con arch. Claudia Benedetti del comune di Brescia, sentito anche il Responsabile del Settore Edilizia privata in data 04/07/2023 per poter sanare la situazione attuale andrebbe depositata una pratica di Scia in sanatoria con sanzione o pari a € 516 x n.3 unità (sanzione minima DPR 380/2001) = 1.548 € ai quali aggiungere le spese tecniche per redazione pratica quantificabili in € 2.500,00 + Cassa Previdenziale e IVA di Legge.

- La REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli Abilitativi edilizi citati (Per Lotto n.3)



Arch. Samuele Ferlicca



3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Ufficio a piano primo: Immobile identificato in mappa al Foglio 137 Sez. Urb.NCT particella 197

Sub.80 Categoria A/10 Classe 9 Consistenza 7,5 vani Rendita € 2.943,80

Ufficio a piano primo: Immobile identificato in mappa al Foglio 137 Sez. Urb.NCT particella 197

Sub.84 Categoria A/10 Classe 9 Consistenza 8 vani Rendita € 3.140,06

Posto auto scoperto : Immobile identificato in mappa al Foglio 137 Sez. Urb.NCT particella 197

Sub.68 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 10 m² Rendita € 53,71

Documentazione visionata

Direttamente presso l' Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia Territorio

Dai siti web:
www.agenziadelterritorio.it
www.agenziaentrate.gov.it

Elenco documentazione visionata

Visure storica Catasto Terreni
 Visure storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo mappale

Data verifica catastale: 18/06/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, 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

Per il Lotto 1

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti (anno 1997) sono state apportate alcune modifiche riguardanti le separazioni interne, la posizione di porte interne, l'assenza della porta che dall'ufficio in angolo nord est conduce al terrazzo, la posizione delle tramezze a confine con ufficio di altra proprietà verso sud, il collegamento con l'archivio in comunione con altro ufficio.

Tali modifiche necessitano di un aggiornamento catastale, da eseguirsi solo dopo la pratica di sanatoria edilizia, il cui costo per la relativa pratica di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni è quantificabile in € 600 + Cassa Previdenziale 5% ed IVA di legge.

Per il Lotto 2

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti (anno 2010) sono state apportate diverse modifiche riguardanti il layout distributivo interno. In particolare il numero dei locali ufficio (n.7 anziché n.5 locali), la posizione di porte interne, la posizione delle tramezze, l'archivio non rappresentato nella planimetria catastale,

Tali modifiche necessitano di un aggiornamento catastale, da eseguirsi solo dopo la pratica di sanatoria edilizia, il cui costo per la relativa pratica di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni è quantificabile in € 600 + Cassa Previdenziale 5% ed IVA di legge.

Per il Lotto 3

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Arch. Samuele Ferlicca



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

LOTTO NR. 1 - LOTTO NR. 2 - LOTTO NR. 3

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott.ssa MONDELLO MANUELA
- Data atto : 14/07/1998
- Repertorio : 99269
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 24/07/1998 ai nn.17035/24751

Con cui la società esecutata è divenuta piena proprietaria degli immobili in oggetto.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott. G.CALINI
- Data atto : 16/02/1990
- Repertorio : 46497/26285
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 27/02/1990 ai nn.6366/4659

Quota di proprietà 1/1 piena proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù.
- Vincoli No
- Oneri Non vi sono spese condominiali insolute
- Pesi Non sono presenti pesi.
- Gravami

- ISCRIZIONE del **07/07/2007** - Registro Particolare 10005 Registro Generale 38853
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 17520/5665 del 03/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 13281 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4827 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 214 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 6386 del 19/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 7734 del 21/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)



- ISCRIZIONE del **19/12/2018** - Registro Particolare 9662 Registro Generale 56340
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 31542/15470 del 13/12/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del **02/04/2021** - Registro Particolare 2484 Registro Generale 15336
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 609/2021 del 19/02/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del **18/01/2023** - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1712
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11387 del 16/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

occupato

Immobile attualmente occupato dalla **Omissis...**

In forza a Contratto di locazione N. 2258 Serie 3T, ad uso diverso da abitativo, comprendente anche gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, **giunto alla naturale scadenza in data 30/04/2020 e non prorogato.**

Contratto telematico soggetto ad IVA: TMJ14T002258000DD

Stipulato il 02/05/2014 e registrato il 29/05/2014

Durata dal 01/05/2014 al 30/04/2020

Corrispettivo annuo € 32.000

Locatore: **Omissis...**

Conduttore: **Omissis...**

Si veda Documentazione Allegata.

L'Avv. Matteo Peroni in nome e per conto del Condominio Verdone ha ottenuto un decreto ingiuntivo, notificato dal condominio alla **Omissis...** a seguito del quale sono stati pignorati i canoni di locazione del conduttore.

Decreto Ingiuntivo n. 1442/2021 del 09/04/2021 RG 3955/2021

Repertorio n. 1970/2021 del 09/04/2021.

Le spese legali di tale decreto e del pignoramento verranno inserite nel prossimo consuntivo, ma dovrebbero essere integralmente coperte dalle somme pignorate.

4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

4.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI

- beni comuni non censibili art.1117 c.c. – portineria – centrale teleriscaldamento – ascensori – scale. I Gruppi frigo per il condizionamento sono in comunione tra le unità destinate ad ufficio ed ubicate a piano primo.
- Si fa presente che le unità frigorifere a piano interrato, che alimentano il condizionamento degli uffici del solo piano primo, hanno una gestione separate e quindi non fanno parte degli oneri condominiali.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



4.2 VINCOLI DI DESTINAZIONE

Non vi sono vincoli di destinazione per i Lotti 1 e 2
Il Lotto n.3 deve rimanere posto auto.

4.3 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI

L'ammontare medio delle spese condominiali annue, di competenza degli immobili in oggetto, composte dalle seguenti voci: spese generali – manutenzione ordinaria – scale – ascensore – portineria – riscaldamento – ascensore Scala A – Fondo di riserva – è il seguente:

Lotto 1 (Ufficio Sub.80)	€/anno 4.932,90
Lotto 2 (Ufficio Sub.84)	€/anno 5.550,22

Per spese generali – manut. Ordinaria – portineria – fondo di riserva

Lotto 3 (Posto auto scoperto Sub.68)	€/anno 34,00
--------------------------------------	--------------

4.4 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

A seguito di consultazioni con Amministrazione condominiale (Geom. Fabio Foglietti) è emerso che ad oggi non vi sono sospesi della Società eseguita nei confronti del Condominio Il Verdone.

4.5 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Ad oggi non vi sono spese deliberate. E' stata manifestata l'intenzione di sostituire gli ascensori e sono stati chiesti dei preventivi. Uno dei due gruppi frigo per il condizionamento degli uffici (al solo piano primo) è guasto e vista la vetustà è probabile che venga sostituito.

4.6 CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE

L'Avv. Matteo Peroni in nome e per conto del Condominio Verdone ha ottenuto un decreto ingiuntivo, notificato dal condominio alla **Omissis...** a seguito del quale sono stati pignorati i canoni di locazione del conduttore.

Decreto Ingiuntivo n. 1442/2021 del 09/04/2021 RG 3955/2021
Repertorio n. 1970/2021 del 09/04/2021.

Le spese legali di tale decreto e del pignoramento verranno inserite nel prossimo consuntivo, ma dovrebbero essere integralmente coperte dalle somme pignorate.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Lotti (1-2-3):

- Immobili occupati da **Omissis...**
- Oneri di natura condominiale
- Spese tecniche per aggiornamento catastale
- Spese per sanatoria edilizia



6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE del **07/07/2007** - Registro Particolare 10005 Registro Generale 38853
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 17520/5665 del 03/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 13281 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 4827 del 30/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 214 del 11/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 6386 del 19/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 7734 del 21/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del **19/12/2018** - Registro Particolare 9662 Registro Generale 56340
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 31542/15470 del 13/12/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del **02/04/2021** - Registro Particolare 2484 Registro Generale 15336
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 609/2021 del 19/02/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del **18/01/2023** - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1712
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11387 del 16/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

19/05/2023	Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, ecc..
27/06/2023	Sopralluogo presso il Comune di Brescia ufficio tecnico.
19/06/2023	Ricerca valori immobiliari presso agenzie locali.
19/05/2023	Conservatoria: visure ipotecarie.
15/06/2023	Sopralluogo presso gli immobili

8. ANALISI ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si utilizza il metodo di *stima sintetico comparativo*, assumendo per la destinazione d'uso direzionale, i prezzi unitari medi correnti (al metro quadrato di superficie commerciale), per immobili nuovi o ristrutturati del mercato immobiliare di zona ed operando le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo consiste nell'applicare, alla superficie commerciale degli immobili, ed al valore medio di mercato determinato come sopra, dei coefficienti parametrici di ragguaglio che tengano conto delle caratteristiche specifiche dei cespiti non considerate nei valori medi unitari.

Questi ultimi sono stati determinati sulla base di valori standardizzati e di valori dedotti a seguito di specifiche analisi per l'immobile in esame.



Assunzioni e condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative

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

Gli attuali valori di mercato degli immobili staggiti rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Più probabili **valori in libero mercato** (vedasi analisi estimativa allegato I):

LOTTO NR. 1 (di 3)

Più probabile valore in libero mercato: € 309.000,00 IVA esclusa (Euro trecentonovemila/00)

LOTTO NR. 2 (di 3)

Più probabile valore in libero mercato: € 341.000,00 IVA esclusa (Euro trecentoquarantunomila/00)

LOTTO NR. 3 (di 3)

Più probabile valore in libero mercato: € 10.000,00 IVA esclusa (Euro diecimila/00)

Più probabili **valori di mercato in condizioni di vendita forzata** (vedasi analisi estimativa allegato I):

LOTTO NR. 1 (di 3)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 263.000,00 IVA esclusa (Euro duecentosessantatremila/00)

LOTTO NR. 2 (di 3)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 290.000,00 IVA esclusa (Euro duecentonovantamila/00)

LOTTO NR. 3 (di 3)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 8.000,00 IVA esclusa (Euro ottomila/00)



10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca esperto incaricato dal Tribunale Civile di Brescia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2285, 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 seguente 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 di valutazione: 28/07/2023

Arch. Samuele Ferlicca