

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 125/2024

Giudice delegato:

**Dott.ssa Liana Zaccara**

**Anagrafica**

Creditore procedente:


Rappresentato dall'Avvocato

--

Esecutato:

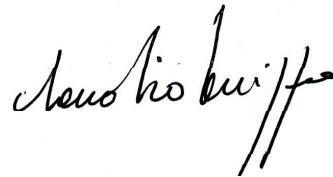



Esperto incaricato

**Architetto Claudio Buizza**

Via C: Montanari, 1- 25128 Brescia  
CF BZZ CLD 52E17 B157S  
Tel 3487500237  
Mail buizza52@gmail.com  
Pec claudio.buizza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti  
Conservatori della Provincia di Brescia - nr. 677  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di  
Brescia al n. 987



Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto	08/05/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	14/05/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	15/09/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15/10/2024

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica	Appartamento al piano terra all'interno di un edificio ristrutturato composto da più unità immobiliari
Ubicazione	Manerba del Garda (BS), Via G. Zanardelli n. 70
Identificativi catastali:	Sezione Urbana: Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 4345 Subalterno 2 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita catastale Euro 207,87
Quota di proprietà	100%
Divisibilità dell'immobile	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 77.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 75.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

La commerciabilità dell'immobile è discreta in relazione al contesto territoriale.

La condizione di promiscuità degli spazi scoperti lo rende moderatamente interessante.



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 10
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 10
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si	

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	Si	vedi pagina 11
Spese condominiali arretrate	No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si	vedi pagine 9

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	No	
Condizioni limitative	No	

**Iscrizioni e trascrizioni**

Si      vedi pagina 11



## Indice

1.	Premessa .....	5
2.	Inquadramento dell'immobile .....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	8
4.1.	Legittimità edilizia – urbanistica .....	8
4.2.	Rispondenza catastale.....	10
4.3.	Verifica della titolarità.....	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	11
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	12
7.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	12
8.	Analisi estimativa .....	12
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	13
10.	Dichiarazione di rispondenza .....	14
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	15



## 1. Premessa

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, iscritto all'albo Consulenti Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. 987, in data 14/05/2024 firmava il verbale di accettazione dell'incarico di stima.

Il Decreto di nomina indica i quesiti ai quali il rapporto di valutazione deve dare risposta.

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 del c.p.c.:

in particolare al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti:

- identificazione e descrizione stato attuale dei beni;
- identificazione pregressa dei beni;
- stato di possesso del bene ed indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale risulta occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.
- esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;
- regolarità edilizia urbanistica dei beni;
- formazione dei lotti eventuale;
- valore del bene e costi.

La presente perizia è svolta sulla base di osservazioni, risultanze, indagini, sopralluoghi e quant'altro necessario all'espletamento dei quesiti di cui sopra.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

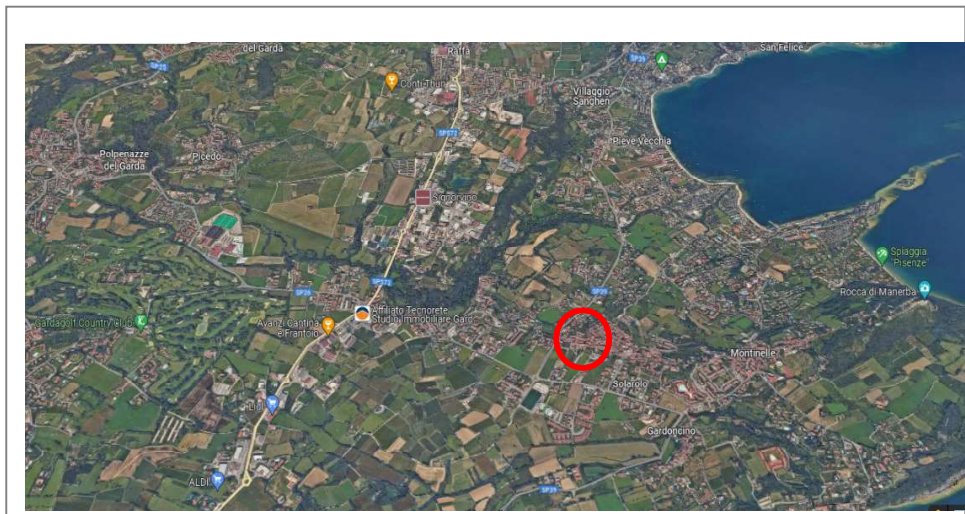
#### Localizzazione

Provincia Brescia  
Comune Manerba del Garda  
Via G. Zanardelli, 70

#### Zona

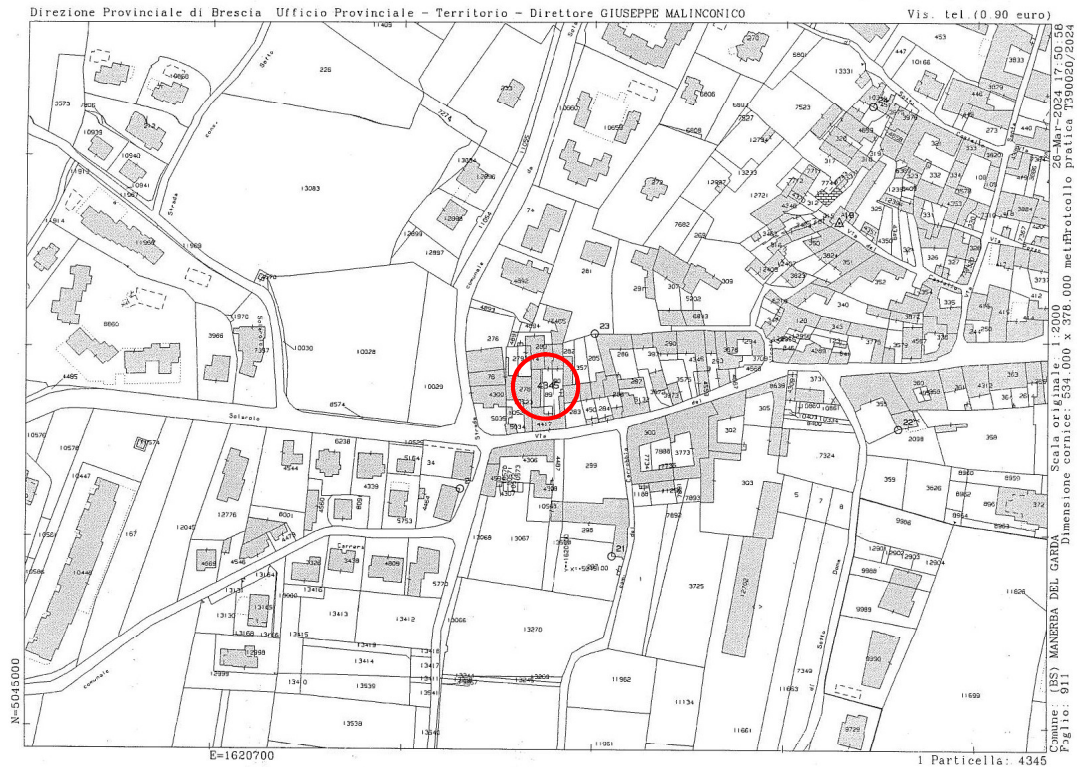
Urbana - Semicentrale

#### Mappa geografica



Fonte: google maps





Fonte: Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale Territorio – non in scala

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale

**Tipologia immobiliare:** Fabbricato storico – ristrutturato e costituito da più unità immobiliari

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** Fabbricato storico in linea

**Tipologia edilizia unità immobiliari:** Appartamento

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Struttura in elevazione	: muri portanti in laterizio
Solai	: in legno e calcestruzzo
Copertura	: in legno con manto in coppi
Murature perimetrali	: laterizio
Coibentazione/Isolamenti	: ignota
Divisori tra unità	: laterizio
Infissi esterni	: legno
Infissi interni	: legno
Pavimenti e rivestimenti	: ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo a gas con radiatori
Impianto sanitario	: esistente
Impianto gas	: esistente
Impianto elettrico	: esistente
Impianto climatizzazione	: no
Allaccio fognatura	: non indagato
Finiture esterne	: intonaco tinteggiato
N. Totale piani	: 2

**Dimensione:** Piccola

**Caratteri domanda e offerta:** Lato acquirente – Privato  
 Lato venditore - Società

**Filtering:** Assente

**Fase del mercato immobiliare:** Contrazione



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento al piano terra all'interno di un complesso residenziale di origine storica, ristrutturata con un livello di finiture medio basso.

Presenza di una corte comune che viene utilizzata anche a parcheggio in assenza di individuazione di posti auto.

##### Identificazione catastale

Ubicazione **Manerba del Garda (BS) – Via G. Zanardelli 70**  
 Identificativi catastali: Sezione Urbana: Catasto Fabbricati  
 Foglio 11  
 Mappale 4345  
 Subalterno 2  
 Categoria A/2  
 Classe 2  
 Consistenza 3,5 vani  
 Superficie catastale 58 mq  
 Rendita catastale Euro 207,87  
 Comune Censuario: Manerba del Garda  
 Tipologia catasto: Fabbricati

**Confini**  
 Nord - altro fabbricato  
 Sud - altro fabbricato  
 Est - corte comune  
 Ovest - altro fabbricato – altra proprietà

**Consistenza**  
 Diretto in loco sulla base di planimetria catastale  
 Data del sopralluogo 31/05/2024

**Criterio di misurazione:** SEL- Superficie Esterna Lorda

##### Calcolo superfici di proprietà

	Superficie Lorda	Coefficiente valutazione	Superficie ragguagliata
Vani utili piano terra	49,50	1	49,50
Portico	5,85	0,25	1,46
<b>TOTALE</b>			<b>50,96</b>
Spazi comuni indivisi	100,00	0,1	10,00

##### Caratteristiche qualitative

Trattasi di unità immobiliare posta in un contesto interessante sotto il profilo della localizzazione. Manerba del Garda è comune turistico di rilevante interesse e sottoposto ad una pressione del mercato immobiliare rilevante.

L'unità immobiliare seppur oggetto di ristrutturazione è in condizioni di abitabilità seppur necessitante di un intervento di riordino di una certa importanza.

Il contesto immobiliare è modesto seppur la presenza di una corte comune lo renda più interessante.

L'accesso da via Zanardelli avviene attraverso un portone.



### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano - terra

Ascensore: Assente

N. servizi: 1 Wc

Lavabo

Bidet

Doccia

Vetustà del bagno 10 anni

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà circa 30 anni

Autonomo

Alimentazione: metano

Elementi radianti radiatori

Condizionamento

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Assente

Elettrico

Presente: Vetustà circa 30 anni

Idraulico

Presente: Vetustà circa 30 anni

Antifurto

Assente

Pannelli solari

Assente

**Manutenzione fabbricato**

Medio

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

**Classe energetica**

non determinata

**Inquinamento**

Atmosferico: Assente

Acustico: Assente

Elettromagnetico: Assente

Ambientale: Assente

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Basso

**Luminosità dell'immobile**

Medio

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

**Funzionalità dell'immobile**

Medio

**Finiture dell'immobile**

Minime

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione e/o ristrutturazione totale

Il fabbricato è di origine storica.

Fu sottoposto ad intervento di ristrutturazione a partire dagli anni 1993-1994-1995, sulla base della documentazione esaminata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte del fabbricato.

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dagli atti e dalla documentazione esaminata presso il Comune di Manerba del Garda sulla base di istanza di accesso agli atti risultano essere i seguenti:

Originaria concessione edilizia n. 111 del 11/10/1993 presentata dalla

Successiva concessione edilizia in variante n. 119 del 30/09/1994

Certificato Abitabilità: Presente in data 01/07/1994 prot. N. 3930

Atti originali o copie degli stessi esaminati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Manerba

Data verifica urbanistica: 08/08/2024

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente – disciplina specifica del Piano delle Regole





**ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI**



**COMUNE DI MANERBA DEL GARDA**  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VARIANTE

Piano delle Regole  
T01.B Pdr rev. 02 – Piano delle Regole  
(ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale 21 marzo 2005, n. 12)  
Data Approvazione:

<p><small>NOV 13 2006</small></p> <p><b>PROGETTISTA VARIANTE:</b> Arch. Francesco Mariano Pianificatore Territoriale Iscrizione OAPPC di Brescia al n. 2620 via Sadar n. 1 - 25080 Manerba del Garda e-mail: urbanistica.mariano@gmail.com pec: francesca.mariano@archworldepc.it - COLLABORATORE: Filippo Zoni</p>	<p><b>COMMITTENTE:</b> Comune di Manerba del Garda Piazza Garibaldi n. 19 25080 Manerba del Garda (BS) urbanistica@comune.manerbadelgarda.bs.it</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fonte: PDR – T01.B rev. 02

	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico alberghiera
	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico alberghiera interessati da pianificazione attuativa in itinere
	Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente turistico alberghiera
	Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive alla aria aperta campeggi
	Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive alla aria aperta villaggi turistici
<b>Sistema naturale ed agricolo</b>	
	Aree di mitigazione protezione ambientale e paesistica
	Aree agricole di salvaguardia
	Aree di salvaguardia
	Elementi idrografici
<b>Altre destinazioni e funzioni</b>	
	Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS
	Edifici appartenenti ai NAF
	Aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica
	Distributori di carburante
	Ambiti destinati a depositi ed attività al aperto cantieri di lavoro semipermanenti
	Verde urbano di salvaguardia

**Convenzione Urbanistica:** No

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici

L'immobile è disciplinato dal PGT Vigente e classificato all'interno dei NAF. La normativa vigente, la dimensione dell'unità immobiliare, le sue caratteristiche ed il contesto immobiliare nel quale è inserito di fatto escludono ogni possibilità di intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria. Pertanto l'immobile è privo di vincoli specifici e di possibilità trasformativa concrete.

**Vincoli ambientali:** da PGT

**Vincoli paesaggistici:** da PGT. L'immobile ricade all'interno di un ambito vincolato e classificato "Bellezze d'insieme". Ai sensi del D.M. 7 gennaio 1959 (art. 136, c.1, ced D.Lgs 22/01/20044, n. 42).



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerba del Garda e il sito telematico della Regione Lombardia che pubblica il repertorio della strumentazione urbanistica ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** urbanistica della costruzione.

La **PARZIALE NON CONFORMITÀ** ai titoli abilitativi edilizi in quanto, nello stato di fatto, manca una parete divisoria atta a costituire antibagno o vano di distribuzione e separazione tra zona notte e zona giorno.

La ricostituzione della rispondenza catastale è attuabile mediante il ripristino del muro divisorio mancante in tal modo si ripristinano sia la regolarità edilizia sia la regolarità catastale.

Nel caso in cui si optasse per la nuova costruzione di tale struttura divisoria, in conformità ai titoli autorizzativi, la conformità edilizia verrebbe ripristinata senza dover operare variazioni.

Di ciò si è tenuto conto nel rapporto di valutazione e all'interno della stima specifica.

### 4.2. Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa:  
Sezione Urbana: Catasto Fabbricati  
Foglio 11  
Mappale 4345  
Subalterno 2  
Categoria A/2  
Classe 2  
Consistenza 3,5 vani  
Superficie catastale 58 mq  
Rendita catastale Euro 207,87

Documentazione visionata: Documentazione agli atti

Data verifica catastale: 01/08/2024

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto, nello stato di fatto, manca una parete divisoria atta a costituire antibagno o vano di distribuzione e separazione tra zona notte e zona giorno.

La ricostituzione della rispondenza catastale è attuabile mediante il ripristino del muro divisorio mancante in tal modo si ripristinano sia la regolarità edilizia sia la regolarità catastale.

Nel caso in cui si optasse per la nuova costruzione di tale struttura divisoria, in conformità ai titoli autorizzativi, la conformità catastale verrebbe ripristinata senza dover operare variazioni.

Di ciò si è tenuto conto nel rapporto di valutazione e all'interno della stima specifica.

**SI PRECISA UNA LIEVE DIFFORMITÀ CONSISTENTE NELL'ESISTENZA DI UNA NICCHIA DI MODESTISSIME DIMENSIONI IN LATO OVEST CHE NON ALTERA CONSISTENZA IMMOBILIARE E DIMENSIONE DEI VANI IN MANIERA APPREZZABILE.**



#### 4.3. Verifica della titolarità

La Società perviene in possesso del bene in forza dell'atto del 17/07/2015 Pubblico Ufficiale Camardella Giancarlo Sede Manerbio (BS) repertorio n. 26802. Nota presentata con modello unico n. 2988.1/2015. Repertorio P.I. in Salò in atti dal 23/07/2015.

Soggetto venditore che acquista il bene con atto del 05/12/2014 Pubblico Ufficiale Camardella Giancarlo Sede Manerbio (BS), repertorio n. 25970 dal Sig. Nota presentata con modello unico n. 4807.1/2014. Repertorio P.I. di Salò in atti dal 10/12/2014.

Il Sig. perviene al possesso del bene con atto del 30/01/1995 Pubblico Ufficiale Tufano G. Sede Quinzano d'Oglio (BS), repertorio n. 32733 UR Sede Verolanuova BS registrazione volume 1 n. 237 registrato in data 08/02/1995 - Compravendita voltura n. 7356.1/1995 – pratica n 127224 in atti dal 04/04/2002

La sentenza del Tribunale di Brescia n. 4/2023 pubblicata in data 02/01/2023 ha stabilito quanto segue:

- Ha revocato atto di compravendita del 05/12/2014 intercorso tra g
- Ha dichiarato inopponibile l'atto di compravendita del 17/07/2015 con cui ha venduto l'immobile alla

**Quota di proprietà:** Intera 1/1

**Condizioni limitanti:**

Servitù: Non sono presenti servitù

Vincoli: No

Oneri: No

Pesi: No

**Gravami:**

L'immobile è oggetto di pignoramento sulla base di atto trascritto a Salò (BS) il 29/03/2024 n.ri 2099/1664 contro la Società ed a favore della con sede in Per ogni altro diverso dettaglio si rinvia alla Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria Ventennale ai sensi dell'Articolo 567, comma 2, C.P.C.. (ALLEGATO 10).

Risulta **ipoteca giudiziale** del Tribunale di Brescia n. repertorio 1684/2012 derivate dal decreto ingiuntivo.

L'ispezione ipotecaria effettuata in data 12/09/2024 avente per oggetto la medesima situazione, nella sezione D, segnala quanto segue: "la presente nota viene presentata in estensione alla precedente ipoteca iscritta a Brescia in 06/03/2012 con duplicato di quietanza rilasciato il 07/03/2012".

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

L'immobile risulta occupato sulla base di un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in Manerba del Garda in data 01/12/2021.

Il contratto è stato fornito dalla parte conduttrice in fotocopia.

Trattasi di contratto di durata annuale dal 01/12/2021 al 01/12/2022.

Alla data della presente relazione non risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate del comune di Brescia Ufficio di Salò copia di contratto registrato per gli anni successivi al 01/12/2022.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 4.800,00 annui.

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Presso l'Agenzia delle Entrate sono state eseguite verifiche presso la sede in data 19/06/2024.

Successivamente è stata trasmessa richiesta di documentazione tramite PEC in data 20/06/2024 e in assenza di risposta è stato effettuato un nuovo accesso agli uffici anche a seguito di nuova PEC in data 04/07/2024 nel corso del quale è stata fornita una risposta a voce in si dichiarava l'inesistenza di contratti registrati a nome della Società eseguita.

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

Si segnalano vincoli di natura urbanistica e il vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004.



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

Non esistono formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

## 7. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

31/05/2024 ore 10,25

primo accesso unitamente al Custode Giudiziario; come da verbale redatto.

In tale occasione è stato possibile prendere visione dell'interno dell'unità immobiliare e compiere le verifiche necessarie e le misurazioni indispensabili.

19/06/2024

Accesso all'Agenzia delle Entrate finalizzato all'acquisizione di informazioni.

19/06/2024

Trasmissione mediante PEC di richiesta di estremi di registrazione del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate finalizzato all'acquisizione di informazioni.

04/07/2024

Trasmissione mediante PEC di sollecito al fine di acquisire informazioni.

17/07/2024

Risposta Agenzia delle Entrate relativa alla mancanza di contratto registrato tra \_\_\_\_\_ e attuale inquilino.

25/07/2024

Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Manerba del Garda

26/08/2024

Estrazione atti presso il Comune di Manerba del Garda

12/09/2024

Ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate

## 8. Analisi estimativa

La valutazione è stata condotta sulla base del riscontro di prezzi correnti di mercato nel Comune di Manerba e comuni turistici lacustri con analoghe caratteristiche.

Sono stati inoltre presi in esame valori indicati dall'Agenzia delle Entrate di Brescia Listino valori immobiliari e le valutazioni immobiliari correnti proposte dai principali siti di compravendita immobiliare.

Per il Comune di Manerba vengono indicati per abitazioni di tipo economico in condizioni di conservazione normale un valore al mq variabile da Euro 1300,00 a 1.700,00.

Sulla base di tali indagini ed indicazioni si assume un valore unitario per tipologie di immobili residenziali con caratteristiche simili un valore pari a Euro/mq 1.700,00, nella condizione della immediata abitabilità.

Ai fini della valutazione dell'immobile è stata valutata l'entità delle opere e dei lavori necessari ed indispensabili per il ripristino di condizioni di regolare abitabilità.

**Assunzioni limitative:** Assenti

**Condizioni limitative:** Assenti



**9. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 1/1**

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente in mappa:  
 Sezione Urbana: Catasto Fabbricati  
 Foglio 11  
 Mappale 4345  
 Subalterno 2  
 Categoria A/2  
 Classe 2  
 Consistenza 3,5 vani  
 Superficie catastale 58 mq  
 Rendita catastale Euro 207,87

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 77.000,00** diconsi Euro settantasettemila  
 Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 75.000,00** diconsi Euro settantacinquemila

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali cortile scoperto.

**Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato**

	Superficie Lorda	Coefficiente valutazione	Superficie ragguagliata	Valore di stima a mq	Valore al lordo di correttivi	RIDUZIONI E DETRAZIONI	
						Stima opere di ripristino e adeguamento	Valore rideterminato
Vani utili	49,50	1	49,50				
Portico	5,85	0,25	1,46				
<b>TOTALE</b>			<b>50,96</b>	1700,00	<b>86.632,00 €</b>		
Spazi comuni scoperti	100	0,1	10,00	non valutati			
Lavori di adeguamento impianto elettrico						1.500,00 €	
Lavori di ripristino finalizzato alla conformità edilizia catastale						2.500,00 €	
Lavori di pulizia e tinteggiatura interna						2.200,00 €	
Sostituzione caldaia e verifica impianto						2.800,00 €	
<b>Sommario</b>						<b>9.000,00 €</b>	
<b>TOTALE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONE DI LIBERO MERCATO</b>							<b>77.632,00 €</b>
<b>Arrotondato</b>							<b>77.000,00 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA</b>							<b>75.000,00 €</b>

## NOTE:

Si è assunto un valore dell'immobile nelle condizioni dello stato di fatto stabilito in € 1.7000/mq lordo commerciale.

Non è stato possibile individuare valori di riferimento per scarsità di offerta e per le condizioni molto particolari nelle quali si trova l'unità immobiliare.



**10. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Architetto Claudio Buizza, Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 677

**DICHIARA**

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12/09/2024



**11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Attestazione Agenzia Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione
4. Copia titoli autorizzativi
  - 4.1. Piante
  - 4.2. Certificazione del 05/11/1993
  - 4.3. Certificato di Abitabilità
5. Copia permesso di agibilità / abitabilità
6. Estratto mappa catastale
7. Scheda catastale
8. Visura storica per immobile
9. Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria Ventennale ai sensi dell'Articolo 567, comma 2, C.P.C
10. Ispezioni ipotecarie
11. Domanda Annotazioni
12. Note di trascrizione

