

Dott. Ing. Federica Brodini

via Pietro Gobetti n° 7, 25124 Brescia - mob. 347.6501298 - tel. 030.3530214
e-mail: ingbrodini@gmail.com - PEC: federica.brodini@ingpec.eu
P. IVA 02865390989 - C.F. BRDFRC78L53B157Z

PERIZIA DI STIMA UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN BRESCIA

VIA DEL GOLETTO N. 3

La sottoscritta Dott. Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n° 4814, redige la seguente relazione di stima delle unità immobiliari site in Brescia, via Goletto n. 3.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Nello specifico si tratta di n. 1 autorimessa collocata al piano terra, in corpo di fabbrica che si sviluppa su un piano fuori terra ed è autonomo rispetto al fabbricato che ospita gli alloggi.

Ubicazione:

Comune di Brescia, via del Goletto n. 3, piano terra

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati, sezione urbana MOM, foglio 15, particella 2918, subalterno 4, cat. C/6

Quota di proprietà: 1/1 piena sig. OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato: **17.700,00 €**
(diciassettemilasettecentoeuro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: **14.600,00 €**
(quattordicimilaseicentoeuro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, l'epoca costruttiva, il contesto urbano, la collocazione si ritiene che il bene goda di ottima commerciabilità nella specifica zona del comune di Brescia.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	3
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
3.	Audit documentale e Due Diligence	8
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	8
3.2	Rispondenza catastale	12
3.3	Verifica della titolarità	12
4.	Formalità, vincoli, oneri	13
5.	Analisi estimativa.....	14
6.	Riepilogo dei valori di stima	17
7.	Dichiarazione di rispondenza	18
8.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	19

1. LOTTO UNICO: Inquadramento degli immobili

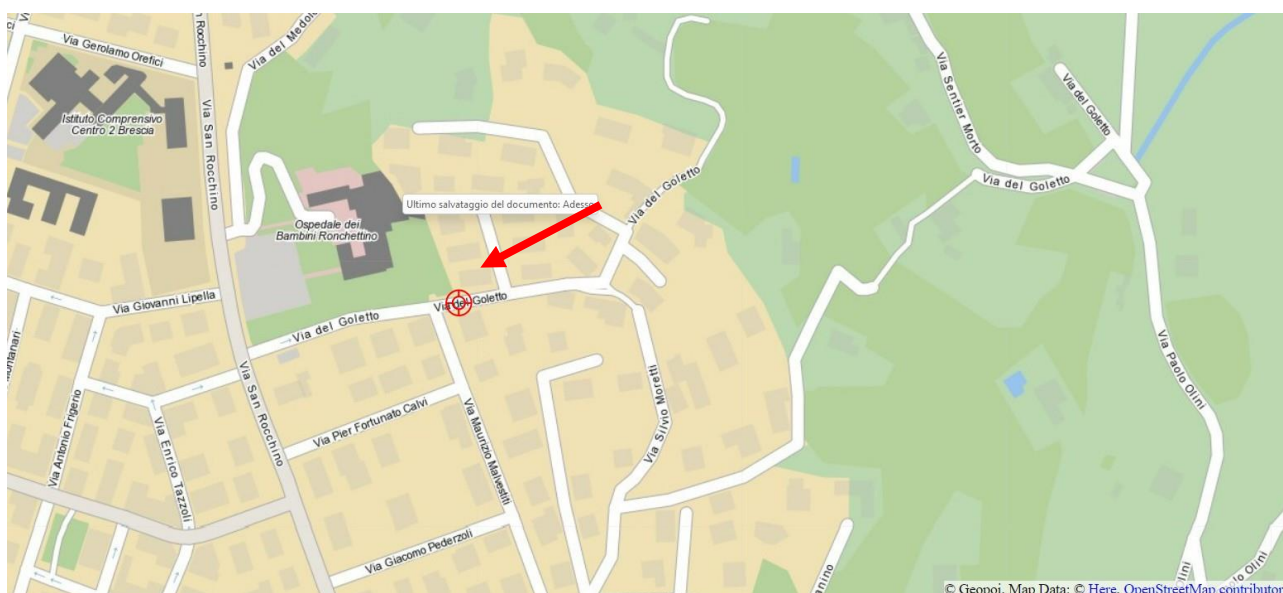
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Brescia
- via del Goletto n. 3

Zona

Mappa geografica



Fonte: [Geopoi](#) maps – Agenzia delle Entrate



Fonte: Google maps

☒ Destinazione urbanistica dell'immobile

Il Piano di Governo del Territorio a oggi vigente è la terza variante, avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 673 del 6.11.2016, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 15.1.2018 e approvata con deliberazione di C.C. n. 35 del 16.4.2018. Il lotto sul quale insiste il fabbricato si inserisce in zona urbanisticamente definita come “R- Tessuto a prevalente destinazione residenziale”, normata dall’art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) del P.G.T.

PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

L’attività edilizia della zona “R – Tessuti di recente formazione” è regolamentata dall’art. 81 N.T.A. Piano delle Regole; in tale zona “*sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l’altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme.*”

Il lotto in oggetto si trova in “tessuto prevalente destinazione residenziale”, ove la destinazione d'uso prevalente è la residenza.

I parametri urbanistici che caratterizzano lo specifico lotto sono:

- Indice di utilizzazione fondiario (IUF): 0,10 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc): 10% della Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie permeabile: 50% della Sf
- H max: 2 piani

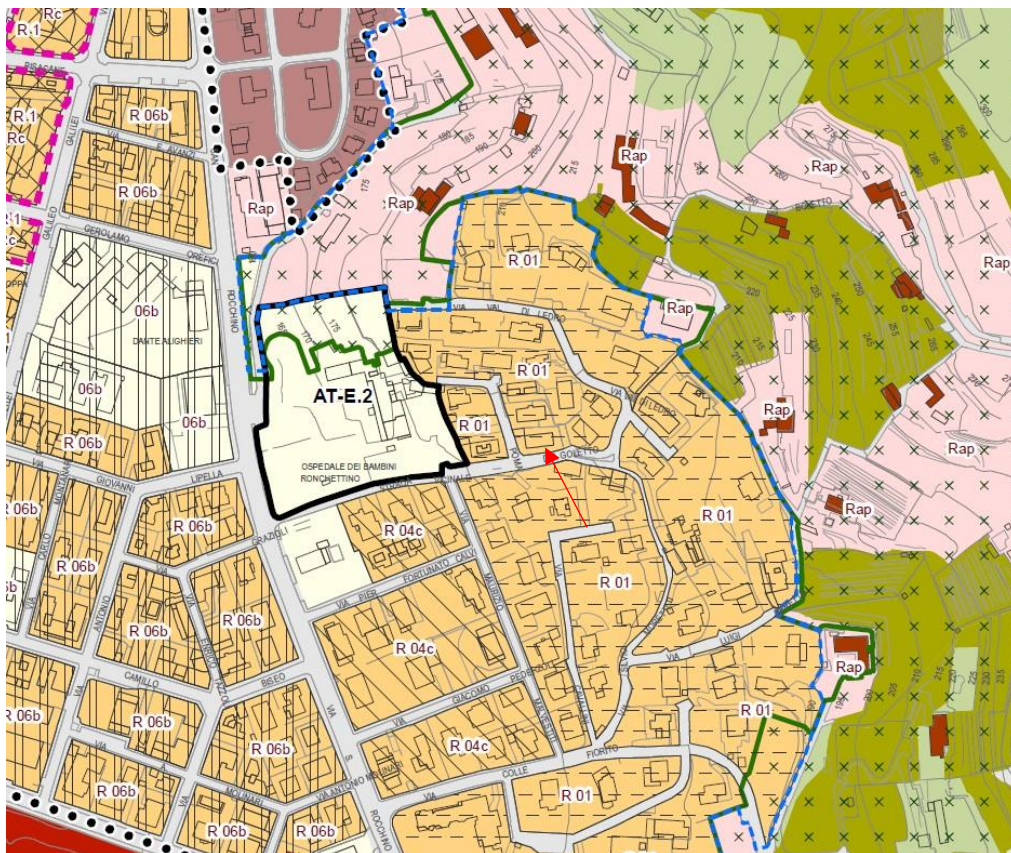


Figura 1- Stralcio Tav. V-PRO2, Quadro 4 (Azioni di Piano) del PdR

LOTTO UNICO

☒ **Tipologia immobiliare:** residenziale.

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** Si tratta di autorimessa in contesto a destinazione residenziale, posta al piano terra e su unico piano.

☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** L'unità si trova in buone condizioni per l'epoca costruttiva (anno 1957) ed è stata oggetto di opere edilizie, delle quali si dirà oltre, risalenti all'anno 2008.

☒ **Dimensione dell'unità abitativa :** Superficie: 31,04 mq commerciali

2. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

Si accede all'autorimessa dal cortile adiacente al fabbricato residenziale (lato ovest) immettendosi nell'accesso carraio al civico n. 3 delimitato da cancello con apertura motorizzata

Il cortile, in battuto di cemento, consente di raggiungere, oltre all'autorimessa oggetto della presente perizia, altre 3 autorimesse, delle quali 1 collocata nel medesimo corpo di fabbrica e 2 al piano terra dell'adiacente fabbricato (condominio).

Lo stato conservativo dell'unità è buono per l'epoca costruttiva, essa è stata oggetto di intervento edilizio nel 2008, che è consistito nella formazione di un'unica unità con fusione delle due preesistenti autorimesse demolendo la muratura loro divisoria.

È stata inoltre realizzata nuova pavimentazione in grès antigelivo in formato 20x20 cm di colore chiaro sono stati installati l'impianto di illuminazione in canalina e il portone sezionale a doppia anta a scorrimento orizzontale meccanizzato, comandato da pulsantiera (al momento del sopralluogo non funzionante) e da telecomando a distanza.

Il corpo di fabbrica è a copertura piana, con solaio in laterocemento sostenuto da sottostanti travetti (putrelle in ferro profili HEA 140, di interasse 80 cm) che sono parte del sistema di rinforzo,

unitamente ai due pilastri in ferro posti ad angolo in prossimità dell'ingresso nell'autorimessa, che è stato realizzato in concomitanza con l'accorpamento delle due originarie autorimesse.

La lattoneria di coronamento per lo smaltimento delle acque meteoriche è in buono stato, la copertura è in guaina ardesiata impermeabilizzante. La facciata del fabbricato si presenta con rivestimento in marmi con posa ad *opus incertum*.

L'altezza interna dell'autorimessa è circa 193 cm sotto i travetti e 207 cm alla soletta.

Le finiture dell'unità sono in parte dell'epoca costruttiva, in parte riviste in concomitanza dell'ultimo intervento edilizio di fusione delle due autorimesse adiacenti (sub. 1 e 2) che hanno originato l'attuale unità. Si annota la presenza di tracce di risalita di umidità sulle murature perimetrali.

Confini

La particella sulla quale il fabbricato insiste, identificata al Catasto Terreni al foglio 15, mappale 171, confina con:

- A nord: mappale 170 (altro lotto);
- A est: mappale 172 (pertinenze esterne del condominio);
- A sud: mappale 173 (condominio e cortile carrabile);
- A ovest: mappale 148.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo: 13.10.2022 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici

Destinazione *Superficie* *Indice mercantile app.*

Piano terra

Autorimessa	m ²	31,04	50%
-------------	----------------	-------	-----

Sup. Commerciale 15,52 mq

Superficie commerciale m² 15,52

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 1/09/1967

Fabbricato anteriore 1/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Il 16 novembre 1955 veniva depositata domanda di Licenza per la costruzione di due fabbricati condominiali a destinazione residenziale, da realizzarsi in “*strada del Goletto (Villaggio del Ronco Ing. Moretti)*” su due lotti alle pendici del colle in zona Ronchettini.

In adiacenza a ognuno dei detti fabbricati il progetto prevedeva la realizzazione di piccolo fabbricato su unico piano, definito “cantinato”, che ospitava 3 autorimesse.

Il lotto sul quale insiste l’unità oggetto di stima è quello situato più a valle e l’attuale autorimessa è stata originata dalla fusione di 2 delle 3 citate autorimesse ospitate nel corpo di fabbrica.

La domanda di Licenza di Costruzione, unica per la realizzazione di entrambi i fabbricati e le relative autorimesse, redatta il 16.11.1955 era protocollata dal Municipio di Brescia al n. P.G. 43066 del 28.11.1955, ripartizione LL.PP. n. 7228 del 30.11.1955.

Il progetto veniva approvato in data 26.6.1956, n. 43066/7228/55 e il 20.8.1957 veniva rilasciata Licenza per opere edilizie.

Con prot. n. 61696 Div. IV la Prefettura rilasciava “*Licenza d’uso strutture in conglomerato cementizio*” il 13.9.1956.

Con istanza protocollata al P.G. n. 18612 del 10.5.1956 veniva richiesto il rilascio del certificato di agibilità degli edifici in progetto che, previa visita per concessione di abitabilità, veniva rilasciato il 28.8.1957.

In tempi recenti, come accennato nella descrizione della situazione catastale al paragrafo precedente, le 2 autorimesse venivano accorpate con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 25924 del 27.5.2008 con demolizione della tramezzatura interna che le divideva e del pilastro di sostegno, anch’esso divisorio e visibile in facciata.

Tali opere erano oggetto di Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato (c.c.a.) prot. n. 25924 del 22.10.2008 e di Collaudo delle opere in c.c.a. del 21.11.2008, in quanto la demolizione del pilastro comportava la necessità di formare una nuova struttura portante (sistema di putrelle in ferro, consistente in travetti HEA 140, passo 80 cm, e trave HEB 140) sostenuta da due pilastri posti negli angoli in prossimità dell’ingresso.

Poiché le opere in oggetto erano, e sono, comprese in zona sottoposta a vincolo paesistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, al quale venivano assoggettate in forza di Decreto Ministeriale del 20.3.1958 (in G.U. n. 85 del 9.4.1958), e poichè le modifiche riguardavano anche il prospetto del fabbricato, si rendeva necessario l’ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica, che veniva rilasciata il 4.8.2008 (Autorizzazione Paesaggistica n. 133/08) ai sensi dell’art. 159 del D. Lgs. 42/2004.

Allo stato attuale, pertanto, l’autorimessa è unica.

Indicare la documentazione visionata:

- Tavole allegate alla Licenza edificatoria e alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
- Istanza certificato di abitabilità dell’epoca edificatoria;
- Rilascio certificato di abitabilità dell’epoca edificatoria;

- Segnalazione Certificata di Agibilità anno 2008;
- Denuncia opere in c.c.a.;
- Collaudo opere in c.c.a.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

Il Piano di Governo del Territorio ad oggi vigente è la terza variante, avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 673 del 6.11.2016, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 15.1.2018 e approvata con deliberazione di C.C. n. 35 del 16.4.2018.

Convenzione Urbanistica: -

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: la tavola dei vincoli amministrativi non rileva limitazioni edificatorie insistenti sull'area sedime del fabbricato in oggetto.

Vincoli ambientali: Il lotto ricade entro area soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004, come visibile nella Tav. V-PR11 – Quadro nord del Piano delle Regole, della quale si riporta stralcio. Nello specifico i vincoli sussistenti sono:

1. *Vincolo 6 – Ronchi Az. Agr. Via Pasotti*, ai sensi dell'art. 136 lettera “d” del D. Lgs. 42/2004, istituito con D.M. 20.3.1958, pubblicato su G.U. n. 85 del 9.4.1958;
2. *Vincolo 11 – Ronchi di Val Taveda* ai sensi dell'art. 136 lettere “c” e “d” del D. Lgs. 42/2004, istituito con D.M. 30.10.1961, pubblicato su G.U. n. 283 del 15.11.1961.

Dalla sussistenza dei suddetti vincoli ne consegue che ogni modifica all'aspetto esteriore del fabbricato sia soggetta, oltre a rilascio di titolo edilizio, anche ad accertamento di compatibilità paesaggistica.

Dal punto di vista geologico (Tav. V.I. – Alall o4n”) si rileva una classe di fattibilità 2, con modeste limitazioni, per la “fascia di raccordo” entro la quale il sito si colloca.

Per tale classe all'Appendice 5 (Norme geologiche di Piano) delle NTA del Piano delle Regole si annota che *“All'interno delle aree così classificate gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, rimodellamento del terreno, debbano essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito. Si dovrà valutare la stabilità globale e locale del versante interessato dall'intervento. Localmente può essere presente una circolazione idrica sotterranea a carattere effimero costituita da falde sospese e di portata variabile in relazione alle precipitazioni e alla stagionalità.”*

Verifica delle regolarità edilizia

La consultazione della documentazione agli atti presso i Pubblici Uffici ha consentito di appurare che, per quanto concerne le informazioni in essa contenute, vi è rispondenza fra quanto emergente dal titolo edificatorio, dalla pratica di variante (D.I.A. prot. n. 25924 del 27.5.2008) e lo stato di fatto dei luoghi. Si precisa tuttavia che entrambe le pratiche edilizie non forniscono alcuna informazione in merito all'elevazione del fabbricato, che non viene rappresentato né quotato in prospetto, né sezione. Per quanto concerne la sua altezza interna, infatti, la prima fonte documentale disponibile, che si assume, è l'accatastamento prot. n. 6657 dell'8.3.1957 del subalterno 1, al foglio 15 della sezione MOM, particella 2918, ovvero la planimetria di impianto.

In essa l'altezza indicata, poi successivamente ripresa con la variazione catastale del 25.6.1986, è 260 cm; tale altezza non corrisponde all'altezza di intradosso del solaio di copertura rilevata all'attualità (207 cm).

Sebbene le planimetrie catastali non abbiano valenza, se non residuale, nella determinazione della regolarità edilizia e urbanistica, in questo specifico caso le planimetrie di primo impianto attestano la sussistenza di una difformità edilizio/urbanistica.

Trattandosi di una riduzione dell'altezza non si ravvisano problematiche relative all'eventuale procedura di regolarizzazione urbanistica.

Sotto il profilo paesaggistico si annota che, poiché i vincoli sono sopravvenuti successivamente all'epoca costruttiva, ricorre il caso oggetto di Parere 12385-27/04/2016 dell'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni Culturali (MiBACT), secondo il quale non sussiste illecito paesaggistico; vi è

dunque la possibilità di rilascio di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il rilascio della quale non si ravvisano evidenze di condizioni ostative.

Allo stato attuale non è comunque possibile dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica del bene.

Si stima per la regolarizzazione delle difformità riscontrate una spesa variabile tra un minimo di 3.000,00, oneri di legge e sanzione edilizia inclusi, e un massimo di 5.000,00 € in funzione della sanzione comminata. Si stima pertanto una spesa media di 4.000 €, da decurtare dal valore di stima.

3.2 Rispondenza catastale

Verifica delle regolarità catastale

Per quanto attiene alla regolarità catastale, posto che le planimetrie catastali di impianto dei 2 subalterni che hanno originato l'attuale riportano un'altezza non congruente con quella rilevata (260 cm *versus* 207 cm), la planimetria catastale attuale riporta un'altezza media (203 cm) congruente, a meno di tolleranza esecutiva del 2%, con quella rilevata (207 cm).

Si può comunque dichiarare la regolarità dal punto di vista catastale, in quanto l'ultima planimetria in atti è fedele allo stato di fatto.

3.3 Verifica della titolarità

Lotto unico

Immobile identificato in mappa al Comune di Brescia, sez. urb. MOM:

- Foglio 15 Sezione MOM, particella 2918, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, sup. catastale 30 mq, rendita 60,68 €.

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà: piena proprietà 1/1 di OMISSIS

Usufrutto: -

Quota di Nuda proprietà: -

Condizioni limitanti

Servitù: -

Vincoli: -

Oneri: -

Pesì: -

Gravami: -

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero (si intende occupato dal sig. OMISSIS)

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, a eccezione delle seguenti formalità già risultanti da Certificazione notarile a firma del notaio Antonio Trotta e riportate in perizia del 31.1.2019 a firma dell'Ing. Fabio di Giannantonio nell'ambito della procedura esecutiva n. 214/2018 R.G. Tribunale di Brescia, in quanto già riscontrate anche al subalterno 8 della medesima particella:

- **Iscrizione 37763/6652 del 4.11.2015**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (5133 di rep. del 22.10.2015);

- **Iscrizione 38174/6717 del 6.11.2015**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (7273 di rep. del 26.10.2015);
- **Iscrizione 41550/7379 del 21.10.2016**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (7747 di rep. del 24.11.2015)

e dalle ulteriori formalità, rilevate alla data del 20.10.2022:

- **Trascrizione 2346/1389 del 21.1.2021**, verbale di pignoramento immobili (8081 di rep. del 16.12.2020);
- **Trascrizione 6320/4284 del 18.2.2021** verbale di pignoramento immobili (113 di rep. del 8.2.2022).

5. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni similari.

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di altri immobili o terreni simili nonché di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2022, semestre 1° (ultime quotazioni disponibili).

Lotto unico:

Immobili identificati in mappa al Comune di Brescia, sez. urbana MOM:

- Foglio 15 Sezione MOM, particella 2918, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, sup. catastale 30 mq, rendita 60,68 €.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

La presente stima è stata eseguita utilizzando il metodo di raffronto con altri immobili simili e consultando le seguenti pubblicazioni di settore:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, in riferimento al comune di Brescia, zona semicentrale, codice C1, semestre 1°, anno 2022;
- Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Probrixia, zona Rocchettini, anno 2022.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio rileva, per le autorimesse in stato conservativo “normale”, i seguenti valori:

Min 1.350 €/mq

Max 1.600 €/mq

Per quanto riguarda la Borsa Immobiliare di Probrixia (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia), gli immobili residenziali (abitazioni) vengono quotati suddividendoli in categorie omogenee in base alla loro vetustà. In particolare, seguendo le indicazioni della stessa, si individuano quattro tipologie di immobili:

- Nuovo: immobili da 0 (max 2022) a 5 (min 2018) anni di vita, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati, sia nella struttura che nelle finiture (parti comuni comprese)

Min 3.150 €/mq

Max 3.400 €/mq

- Recenti: immobili, anche mai abitati, con vetustà da 10 (max 2012) a 20 (min 2002) anni

Min 2.420 €/mq

Max 2.900 €/mq

- Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1992) a 40 (min 1982) anni

Min 1.440 €/mq

Max 1.930 €/mq

- Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1972) a 60 (min 1962) anni

Min 1.240 €/mq

Max 1.350 €/mq

- Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1947) a 80 (min 1937) anni.

Min 1.050 €/mq

Max 1.050 €/mq

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione

dello stato conservativo dei luoghi, nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Brescia in cui si trova l'immobile, dalla collocazione dell'immobile, del contesto generale e, in particolare, di quello dell'unità immobiliare in oggetto, ritengo congruo e giudizioso, coerentemente con le indagini di mercato condotte, attribuire al suddetto immobile un valore unitario per superficie commerciale di **€/mq 1.400,00**. Ciò in ragione anche del contesto, della disponibilità di offerta sul mercato e in particolare nel Comune in cui il fabbricato si trova, e della tipologia edilizia in stima nel comune considerato.

Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è:

$$1.400 \text{ €/mq} \times 15,52 \text{ mq} = 21.728,00 \text{ €}$$

arrotondando

$$21.700,00 \text{ €}$$

(ventunomilasettecentoeuro/00)

Decurtando le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si perviene a un valore di

17.700,00 € (diciassettemilasettecentoeuro/00)

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 1.200,00 con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

$$1.200 \text{ €/mq} \times 15,52 \text{ mq} = 18.624,00$$

arrotondando

$$18.600,00 \text{ €}$$

(diciottomilaseicentoeuro/00)

Decurtando le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si perviene a un valore di

14.600,00 € (quattordicimilaseicentoeuro/00)

6. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Brescia, sez. urb. NCT:

- Foglio 15 Sezione MOM, particella 2918, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, sup. catastale 30 mq, rendita 60,68 €.

quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in

14.600,00 € (quattordicimilaseicentoeuro/00)

Timbro e firma



Doc. Ing. Federica Brodini
Ordine degli Ingegneri
della Prov.
di Brescia
n° 4814

Data rapporto valutazione: 24.11.2022

7. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4814

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 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.
- È 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: 24.11.2022

8. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Allegati

1. All. 1: Documentazione fotografica
2. All. 2: Documentazione edilizia
3. All. 3: Documentazione urbanistica - stralci P.G.T.
4. All. 4: Documentazione catastale: estratto mappa, visure storiche catastali per immobile, planimetrie catastali attuali e storiche
5. All. 5: Banche dati immobiliari
6. All. 6: Formalità