

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

OCC n. 149/2023 e 150/2023

Anagrafica

Liquidatore:

Dott.ssa Michela Cecilia Andrigo
Con Studio in P. Roma, 35
25036 – Palazzolo sull'Oglio
E mail: andrigo_michela@legalmail.it

Persone Sovra indebitate:

Omissis Omissis
Residente in via Omissis, n. Omissis
Omissis – Omissis
C.F. Omissis

Omissis Omissis
Residente in via Omissis, n. Omissis
Omissis – Omissis
C.F. Omissis

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel e Fax 030-7386306
Pec germano.signoroni@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma



Date

Conferimento d'incarico di stima : 02-02-2024

Identificazione dei lotti

LOTTO : unico

Descrizione sintetica : Trattasi di porzione di fabbricato al rustico posto a piano primo
Con locale sottotetto al rustico e al piano terra ripostiglio di pertinenza.
il tutto all'interno di un fabbricato condominiale.

Ubicazione : Comune di Palazzolo sull'Oglio – Via Don Luigi Schivardi, n 1

Identificativi catastali : NCT foglio 6 particella 116 sub. 20 (abitazione, sottotetto e ripostiglio)

Quota di proprietà : 1/1 per l'abitazione, sottotetto e ripostiglio

Diritto di proprietà : piena proprietà' per la quota di 1/1 per l'abitazione, sottotetto e ripostiglio

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € 30.173,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 24.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità', sia nel breve sia nel lungo periodo

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 18
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 20
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale.....	19
4.3	Verifica della titolarità	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
6.	Analisi estimativa	24
7.	Dichiarazione di rispondenza.....	25

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 02/02/2024 la dott.ssa Michela Cecilia Andriago nominava il geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente alla valutazione dell'immobile oggetto della procedura di liquidazione.
- In data 02/02/2024 il valutatore chiedeva all'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio il rilascio degli atti/documenti che riguardano l'immobile oggetto di perizia.
- In data 12/02/2024 il valutatore si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio per visionare gli atti/documenti richiesti precedentemente, che riguardano gli immobili oggetto di perizia.
- In data 13/02/2024 il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Palazzolo sull'Oglio – via Don Luigi Schivardi n.1– e svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto dell'immobile in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.
- In data 15/02/2024 il valutatore chiedeva all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chiari, la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente alla liquidazione.
- In data 07/03/2024 il valutatore si recava presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, sezione catasto, per visionare la documentazione catastale di primo impianto relativa all'immobile al fine di verificarne la conformità.
- Nel periodo compreso tra il 13/02/2024 e il 08/03/2024, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chiari;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Palazzolo sull'Oglio
- Frazione : -----
- Località : -----
- Quartiere : -----
- Via/Piazza : Via Don Luigi Schivardi
- Civico n. : 1

Zona

Residenziale semi centrale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- box
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- ripostiglio
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

La porzione di fabbricato al rustico oggetto della presente perizia, è inserito all'interno di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra più sottotetto posto a Palazzolo sull'Oglio – via Don Luigi Schivardi / via Bergamo, in una zona ben servita da tutti i servizi pubblici ed in vicinanza del centro storico di Palazzolo sull'Oglio.

Il fabbricato è costituito da immobili di carattere commerciale/uffici al piano terra e prospicienti la pubblica via Bergamo e da immobili di carattere residenziale nei piani soprastanti con doppio affaccio in lato nord e sud.

L'intero fabbricato è stato edificato in epoca ante 1967 ed è stato oggetto di completa ristrutturazione nel 1990;

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muri in pietrame |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In legno |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : Solaio in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muri in pietrame |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muri in pietrame |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramento in legno color marrone con ante in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : non presenti |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Piastrelle in marmette di graniglia |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : No |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Si |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : No |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : intonaco civile tinteggiato |

-
- N. totale piani : 3
- Altro :
- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione
- Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di fabbricato al rustico posto a piano primo con sottotetto e ripostiglio a piano terra, il tutto inserito all'interno dell'edificio condominiale costruito probabilmente a fine '800, avente ingresso pedonale dalla pubblica via Don Luigi Schivardi.

L'immobile di proprietà è accessibile sia tramite scala condominiale che tramite scala esterna in acciaio esclusiva che parte dal cortile comune e termina su un ballatoio esclusivo che da accesso all'immobile di proprietà.

La porzione di fabbricato oggetto della presente era utilizzato, fino a 10 anni fa, come abitazione principale di una persona anziana ed ora defunta e successivamente dal 2018 è stato oggetto di iniziazione di lavori di parziale manutenzione ordinaria (scrostatura muri, demolizione bagno, rimozione porte interne) da parte degli attuali proprietari ma mai terminata.

Pertanto, la proprietà si presenta al rustico, ed è composta a piano primo da 3 stanze collegate e in assenza di servizio igienico e qualsiasi impianto tecnologico.

Completano la proprietà una porzione di sottotetto soprastante parte del piano primo, il cui accesso avviene tramite una scala in legno posizionata nel vano scala condominiale e in sequenza passando da un vano sottotetto di altra proprietà.

Per quanto attiene il predetto passaggio su altra proprietà per accedere al proprio sottotetto non è stato riscontrato negli atti di provenienza sia del 1967 sia del 2012 nessun accenno di servitù di passaggio; valutato lo stato dei luoghi si ritiene che tale servitù sia attiva sin da prima del 1967 per "destinazione del buon padre di famiglia".

Identificazione catastale

Comune Censuario

Palazzolo – Codice Catastale G264
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 6 sezione NCT:
- Particella 116 Sub 20 (appartamento, sottotetto e ripostiglio)

Confini

Indicare i confini catastali:
Quanto all'appartamento a piano secondo:
 Nord: prospetto prospiciente cortile comune
 Est: vano scala comune condominiale
 Sud: facciata prospiciente su via Bergamo
 Ovest : altra proprietà Fg.6 mapp.114

Quanto al ripostiglio esclusivo al piano terra:
 Nord: terrapieno
 Sud: cortile comune
 Est: altra proprietà ripostiglio
 Ovest: altra proprietà ripostiglio

Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 13/02/2024

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

A) Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Porzione di fabbricato piano primo	83,47	1	83,47
Sottotetto h>1.50m	22,11	0,35	7,74
Ripostiglio piano terra	7,13	0,40	2,85
Ballatoio/Balcone piano primo	2,70	0,30	0,81
		totale	94,87

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Anno di costruzione ante 1967
- Livello di piano Piano primo
- Ascensore
- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi N° 0 servizio così composto:
- W.c. Principale non presente:
- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
Vetustà del bagno (anni) 20

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) presumibilmente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)
 Assente (presente solo attacchi)

Se presente indicare se

Totale
 Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

- Idraulico** Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Antifurto** Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica** Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

x Atmosferico

x Assente

Presente

X Acustico

X Assente

Presente

X Elettromagnetico

x Assente

Presente

X Ambientale

x Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

X Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

X Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

X Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

X Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco documenti visionati:

Da accesso agli atti, dal 1954 ad oggi non risultano pratiche depositate in archivio comunale per l'immobile oggetto della presente perizia

- Fonte documentazione visionata:
Comune di Palazzolo sull'Oglio

- Data verifica urbanistica
12/02/2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT vigente (individuato come “Edifici di valore storico-paesaggistico-ambiente”, “CLASSE 1b – Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambiente, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina e/o blocco”)
- Convenzione Urbanistica : No
- Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : No
- Vincoli ambientali : No
- Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

Considerato l'assenza di qualsivoglia pratica edilizia e l'anno di costruzione del fabbricato che risale sicuramente in data anteriore al 1942 e mai modificato da allora.

Considerato che, ai sensi del comma 1-bis art.9-bis del DPR 380/01, il quale, in assenza di riscontro o ritrovamento di titoli edilizi, autorizza ad utilizzare la scheda catastale di primo impianto come stato approvato, si ritiene come “stato approvato” quanto riportato nelle schede catastali del 1940 che il sottoscritto ha potuto solo visionare presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia.

Nonostante le schede catastali di primo impianto rappresentino i vani e le destinazioni corrette e preso atto che tali schede sono state redatte a mano su carta millimetrata quasi come uno "schizzo", si ritiene necessaria una regolarizzazione dello stato attuale svolgendo un rilievo preciso e successiva redazione di pratica di sanatoria che confronta lo stato delle schede originarie e il reale stato dei luoghi.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore, in funzione alle dichiarazioni esposte nell'atto di provenienza ed a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro

acquirente di € 3.000,00 compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al NCT come segue:

Porzione di fabbricato al rustico, sottotetto e ripostiglio:

NCT Foglio 6 Particella 116 sub 20 - Cat. A/3, Classe 2, vani 4,5 rendita € 290,51

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa

Data verifica catastale :

14/02/2024

Note:

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto poiché la proprietà attuale ha eseguito delle opere di manutenzione non regolarmente comunicate e autorizzate (demolizione del servizio igienico rappresentato nella scheda catastale).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto poiché la proprietà attuale ha eseguito delle opere di manutenzione non regolarmente comunicate e autorizzate (demolizione del servizio igienico).

Note

La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilita' del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicita' degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita' su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1 della porzione di fabbricato al rustico, sottotetto e ripostiglio:

I sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis sono proprietari in forza di un atto di compravendita e più precisamente:

- Atto notaio Sergio Ambrosetti del 13-01-2012, rep. 23820 racc. 11838, registrato a Chiari il 17/01/2012 n. 170

Quota di proprietà : 1/1 appartamento sottotetto e ripostiglio

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : No

Vincoli : No

Oneri : No

Pesi : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

APPARTAMENTO:

X Libero : L'immobile risulta, alla data odierna, libero da persone e con la presenza di mobilio di scarsissimo valore

Occupato :

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

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, ai sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis per la quota di 1/1 della porzione di fabbricato al rustico, sottotetto e ripostiglio e sugli stessi gravano le seguenti formalità:

a) Trascrizioni NR. 2388/1602 del 19/01/2012

Atto tra vivi compravendita

a favore: Omissis Omissis e Omissis Omissis

a carico: Omissis Omissis

Somma Capitale: € =

Somma Iscritta : € =

Beni immobili in comune di Palazzolo sull'Oglio gravati da trascrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili :

Catasto fabbricati:

- **Sezione NCT Fg. 6 Particella 116 sub. 20**, cat. A/3 cons. 4,5 vani

b) Trascrizione NR. 57316/39838 del 21/12/2023

Atto giudiziario – Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio

a favore: Massa dei creditori della liquidazione controllata di Omissis Omissis e Omissis Omissis

a carico: Omissis Omissis e Omissis Omissis

Somma Capitale: € =

Somma Iscritta : € =

Beni immobili in comune di Palazzolo sull'Oglio gravati da trascrizione:

Catasto fabbricati:

- **Sezione NCT Fg. 6 Particella 116 sub. 20**, cat. A/3 cons. 4,5 vani

Note:

Nessuna

6. Analisi estimativa

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, valutato le condizioni della porzione di fabbricato al rustico e dello stabile in cui e' inserito, valutato il contesto in cui si trova l'immobile sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 350,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 della porzione di fabbricato al rustico, sottotetto e ripostiglio in capo al debitore:

PORZIONE DI FABBRICATO AL RUSTICO, SOTTOTETTO E RIPOSTIGLIO	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	94,78 mq
PREZZO AL M²	350,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	33.173,00 €
A DEDURRE SPESE PER SANATORIA E AGGIORNAMENTO CATASTALE	-3.000,00 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1	30.173,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 della porzione di fabbricato al rustico, sottotetto e ripostiglio in capo ai debitori:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato di realizzo",
cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 20%.

Pertanto il valore di vendita forzata è di :

(€ 30.000,00 - 20%) = € 24.000,00

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA
PORZIONE DI FABBRICATO AL RUSTICO, SOTTOTETTO E
RIPOSTIGLIO IN CAPO AI DEBITORI = € 24.000,00**

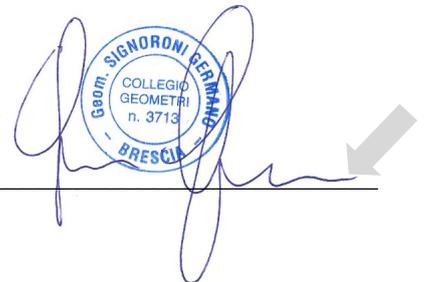
7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 08-03-2024