

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI STIMA**

\* \* \* \* \*

Esecuzione immobiliare: **n. 182/2023**

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'esecuzione – G.O.P.: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Esperto incaricato: **arch. Mauro Giuseppe Peleri**

Nomina dell'esperto: **04.07.2023**

Conferimento d'incarico e giuramento: **20.07.2023**

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **17.10.2023**

\* \* \* \* \*

**PREMESSA E QUESITO**

L'Ill.mo Giudice Esecutore nominava in data 04 Luglio 2023 il sottoscritto arch. Peleri Mauro Giuseppe libero professionista indifferente con studio tecnico in Roncadelle (BS) (mail\_pec maurogiuseppe.peleri@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918 con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con i quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

Il CTU provvedeva all'acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., avvisava le parti ed effettuava un sopralluogo ai beni in oggetto.

Terminate le ricerche il CTU espone quanto segue:

**LOTTO UNICO - Appartamento**

**Unità immobiliare in via Roma n. 50 Quinzano d'Oglio (BS)**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Il bene oggetto della presente perizia fa parte di un edificio ad uso residenziale sito in comune di Quinzano d'Oglio (BS) in via Roma.

Si tratta dell'unità immobiliare residenziale sita in comune di Quinzano D'Oglio (BS) in via Roma n. 50 **censita al catasto fabbricati** con i seguenti dati:

- **Sezione urbana NCT foglio 12 particella 394 sub 32**, Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Rendita 173,27, Piano T;

**ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni** ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

**Confini:**

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio che si allegano alla presente perizia; il tutto come meglio in fatto.

**Proprietà e provenienza:**

Il bene immobile oggetto della presente perizia è di proprietà per 1/1

compravendita stipulato dal Notaio Angelica Lupoli il giorno 12/07/2017, Repertorio n. 7025 Raccolta n. 5174, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 2 il 27/07/2017 al n. 33407 serie 1T.

## **2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

La descrizione è ricavata sia dal sopralluogo che dalle planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio.

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un appartamento posto al piano terra e composto da tre vani utili, cucina, bagno, ripostiglio e sottoscala; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Il bene fa parte di una corte residenziale in via Roma n. 50 situato in zona centrale del comune di Quinzano d'Oglio.

La corte si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. L'edificio è caratterizzato, oltre che dalle proprietà esclusive, da parti comuni quali l'androne d'ingresso ed il cortile così come indicato nell'atto di provenienza e nelle planimetrie catastali.

### **STATO DI CONSERVAZIONE**

L'appartamento è in condizioni di manutenzione non del tutto sufficienti con finiture di scarsa qualità e soprattutto poco apprezzabili a causa della scarsa manutenzione; ad esempio i serramenti si presentano usurati così come alcune porte interne, le pavimentazioni e le tinteggiature sono particolarmente sporchi.

### **FINITURE**

Le finiture sono le seguenti:

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da pavimentazione in graniglia e in ceramica; i serramenti sono in legno con vetro semplice e chiusura con tapparelle in pvc con cassonetti interni all'appartamento; i portoncini d'ingresso presenti nel soggiorno e in una camera son in pvc con vetro, mentre nel ripostiglio è presente

un'ampia apertura in ferro e vetro; le porte interne sono in legno e vetro; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera.

L'impianto elettrico autonomo è scarso e non a norma così come pare essere l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma nel locale ripostiglio e caloriferi in alluminio nelle varie stanze. L'appartamento è dotato anche di impianto idraulico che alimenta il bagno e la cucina.

### **3) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile oggetto della perizia risulta essere libero da persone ed in possesso del custode giudiziario anche se formalmente esiste un contratto d'affitto regolarmente registrato con un soggetto che ha dichiarato al custode giudiziario di non abitare più l'immobile da Novembre 2020 e di aver consegnato le chiavi al proprietario e di non vantare attualmente alcun interesse e/o diritto sullo stesso.

Si segnala la presenza di arredi all'interno dei locali come visibile nella documentazione fotografica, allegata alla presente relazione, redatta durante il sopralluogo di accesso all'immobile.

### **4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive esistenti e nascenti da valido titolo o stato.

I documenti di causa, tra i quali la Dichiarazione e Certificazione Notarile ventennale, non elencano formalità pregiudizievole dell'immobile che resteranno a carico di parte acquirente.

Dalle indagini espletate, dalle informazioni assunte, il fabbricato e la corte di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione non ha amministratore condominiale e non risultano spese condominiali esigite ed esigibili. Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà di eventuali BCNC.

**5) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

I documenti di causa, in particolare la Dichiarazione e Certificazione Notarile ventennale del 04/05/2023 elencano le seguenti formalità pregiudizievoli dell'immobile:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 04/05/2023 ai nn.19194/13311 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 27/07/2017 ai nn.34128/5590 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar LUPOLI ANGELICA (QUINZANO D'OGGIO) del 12/07/2017, rep.7026/5175, per EURO 120.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 60.000,00 contro

a favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in BERGAMO gravante sull'immobile in oggetto.

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 11/10/2023, in allegato alla presente, si è verificato che per l'immobile della procedura esecutiva non esistono ulteriori formalità pregiudizievoli.

**6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**

A seguito di quanto dichiarato nell'atto di provenienza e dalla ricerca effettuata dal sottoscritto CTU presso l'ufficio tecnico comunale risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, nella sua consistenza originaria, è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967. Successivamente agli atti comunali, come da dichiarazione dell'ufficio tecnico, non risultano pratiche edilizie relative all'immobile.

**Verifica Agibilità**

Da richiesta presso l'ufficio tecnico non risulta agli atti il certificato di agibilità.

**Destinazione urbanistica**

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune nell'area A - ambito del nucleo di antica formazione (art. 12 NTA).

Vista la tipologia dell'intero complesso edilizio e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di

documentazioni pubbliche reperite e sottoposte alla consultazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di quanto indicato nel PGT pertanto potrebbe essere soggetta a revisione.

Il sottoscritto CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

#### **Dichiarazione di rispondenza urbanistica**

In funzione alla documentazione visionata sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco mediante il sopralluogo, con la presente si dichiara la regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale, quanto dichiarato dall'ufficio tecnico e quanto indicato nell'atto di provenienza.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato dalla documentazione reperita e sottoposta alla consultazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di quanto indicato nel PGT.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

#### **Dichiarazione di rispondenza catastale**

In funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente si dichiara la regolarità catastale dell'immobile.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato dalla documentazione reperita e sottoposta alla consultazione.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

## **7) ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### **Basi del valore**

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

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

agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

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

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

## ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE

### VALORE DI MERCATO - INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, é fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/m<sup>2</sup>) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. “fonti accreditate” (o “indirette”), dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate con l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
2. “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

### STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell’immobile in oggetto.

Considerata la natura dell’immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell’oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell’area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali. Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l’esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

#### INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell’Agenzia delle Entrate riporta per: abitazione civili normali un valore da 950,00 €/mq a 1.200,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell’immobile poiché i valori si riferiscono all’ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione. Per quanto riguarda l’appartamento in oggetto che si presenta in condizioni di manutenzione non sufficiente si ritiene di poter attribuire un valore inferiore pari a 650,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobile residenziale agibile un valore tra 465,00 €/mq e 750,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione. Per quanto riguarda l’appartamento in oggetto che si presenta in condizioni di manutenzione non sufficiente si ritiene di poter attribuire il valore di 550,00 €/mq.

#### INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le

rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili i valori: immobile residenziale recente un valore tra 500,00 €/mq e 1.000,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire un valore pari a 550,00 €/mq.

#### **RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui **si esprime il parere che all'unità possa essere attribuito il valore di 550,00 €/mq.**

#### **CONCLUSIONI**

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza esclusive e comuni.

Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato dal CTU sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente

relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, nel modo seguente:

DESTINAZIONE	PART.	SUB	Sup. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Immobile	394	32	97	100%	97	550,00	53.350,00
<b>VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO</b>							<b>53.350,00</b>

**Valore della proprietà stimato Euro 53.350,00.**

La valutazione sopra esposta è parametrata alle superfici catastali, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del codice civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**  
**CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE A BASE D’ASTA DEL BENE**

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un’esecuzione immobiliare, è bene descrivere la determinazione del valore di realizzo per la vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si

definisce valore di vendita forzata “l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato del 20%.

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA STRAORDINARIA**

Il valore in condizioni di vendita straordinaria degli immobili è il seguente:

VALORE STIMA	DEPREZZAMENTO 20%	VALORE VENDITA STRAORDINARIA
53.350,00	- 10.670,00	<b>42.680,00</b>

**Valore complessivo di realizzo in condizioni di vendita straordinaria dell’immobile oggetto di perizia stimato arrotondato Euro 42.680,00.**

La valutazione sopra esposta è parametrata alle superfici catastali, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del codice civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

## **8) RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Per quanto concerne l'immobile del LOTTO UNICO

dell'unità immobiliare residenziale sita in comune di Quinzano d'Oglio (BS) in via Roma n. 50 **censita al catasto fabbricati** con i seguenti dati:

- **Sezione urbana NCT foglio 12 particella 394 sub 32**, Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Rendita 173,27, Piano T;

**ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni** ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od ecettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza,

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in  
**€ 53.350,00** (diconsi Euro cinquantatremilatrecentocinquanta/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**  
**o valore a base d'asta**, viene quantificato in  
**€ 42.680,00** (diconsi Euro quarantaduemilaseicentoottanta/00).

## **9) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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,  
che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso,  
che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate,  
che non ha alcun interesse verso il bene in questione,  
che ha agito in accordo agli standard etici e professionali,  
che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,  
che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,  
che ha ispezionato di persona la proprietà,  
che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

\* \* \* \* \*

Allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- documentazione fotografica;
- estratto mappa, elaborato planimetrico, scheda, visura catastale ed elenco dei subalterni;
- estratto e NTA (art. 12) del Piano Regolatore Generale;
- comunicazione ufficio tecnico comune di Quinzano D'Oglio;
- atto di provenienza;
- Certificato di Residenza del legittimo proprietario;
- ispezioni telematiche (aggiornamento ipocatastale).

Roncadelle (BS) li, 11/10/2023

Il CTU Mauro Giuseppe arch. Peleri