

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 627/2020

G.O.P.

Dr.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore precedente

B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici
del Garda Società Cooperativa
C.F. 00285660171
P.I. 15240741007
Via Trieste, 62
25018 - Montichiari (BS)

Esecutato:

██████████
C.F. ██████████
Via Milano, 24
25073 - Bovezzo (BS)

Esperto incaricato

Albertini Marco
Via XV Giugno 17 – 25014 Castenedolo (BS)
CF LBR MRC 82C02C118K
Tel 3336410207

Mail marco@ingalbertini.it
Pec marco.albertini2@ingpec.eu

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	19 gennaio 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09 febbraio 2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	20 aprile 2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01 ottobre 2021

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica	Appartamento al sesto piano del condominio San Martino nel Comune di Manerbio
Ubicazione	Nel Comune di Manerbio (BS) in Via Vicolo Venezia, 6
Identificativi catastali	Sez. Urb.: NCT - Foglio: 10 - Particella: 453 - Sub.: 28
Quota di proprietà	██████ ██████ nata a Brescia il 19/04/1968 C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Diritto di proprietà	██████ ██████ nata a Brescia il 19/04/1968 C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile	Nessuna
Più probabile valore in libero mercato	€ 80.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€ 64.000,00
Valore locativo del bene	450,00 €/mese
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Scarsa

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 9
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 11
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-------------------	--	-------------------------



Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 13

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 9

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 01 aprile 2021, il Sottoscritto ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Brescia.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT Foglio 0010 Particella 00453 Subalterno 0028
- 1. TRASCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 5251 Registro Generale 8376 Pubblico ufficiale ROTONDO ROBERTA Repertorio 2630/1643 del 25/02/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
- 2. TRASCRIZIONE del 04/10/2016 - Registro Particolare 23728 Registro Generale 38579 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 25529/6106 del 15/09/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 3. ISCRIZIONE del 05/10/2016 - Registro Particolare 6872 Registro Generale 38729 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 25530/6107 del 15/09/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 4. TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 31314 Registro Generale 47544 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI BRESCIA Repertorio 6986 del 14/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



Indice

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	5
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	5
2.1.	Analisi del segmento di mercato.....	5
2.1.1.	Localizzazione.....	5
2.1.2.	Zona.....	5
2.1.3.	Mappa geografica.....	5
2.1.4.	Destinazione urbanistica dell'immobile.....	6
2.1.5.	Tipologia immobiliare.....	6
2.1.6.	Tipologia edilizia dei fabbricati.....	7
2.1.7.	Tipologia edilizia unità immobiliari.....	7
2.1.8.	Caratteristiche generali dell'immobile.....	7
2.1.9.	Dimensione.....	7
2.1.10.	Fase del mercato immobiliare.....	7
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	7
3.1.	Dato immobiliare.....	7
3.1.1.	Descrizione sintetica dell'immobile staggito.....	7
3.1.2.	Confini.....	8
3.1.3.	Consistenza.....	8
3.1.4.	Criterio di misurazione.....	8
3.1.5.	Calcolo superfici di proprietà.....	8
4.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	9
4.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.1.1.	Anno di costruzione / ristrutturazione totale.....	9
4.1.2.	Titoli autorizzativi esaminati.....	9
4.1.3.	Situazione urbanistica.....	9
4.2.	Rispondenza catastale.....	11
4.3.	Verifica della titolarità.....	13
4.3.1.	Inquadramento della titolarità.....	13
4.3.2.	Titolo di provenienza.....	13
4.3.3.	Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	13
4.4.	Spese condominiali arretrate.....	13
5.	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.....	13
6.	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	13
7.	ANALISI ESTIMATIVA.....	13
7.1.	Utilizzo della valutazione.....	13
7.2.	Basi del valore.....	14
7.3.	Assunzioni limitative.....	14
7.4.	Condizioni limitative.....	14
7.5.	Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE).....	14
7.6.	Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione	14
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	15
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	16
10.	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	17



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

Data	Descrizione
21 gennaio 2021	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili
09 febbraio 2021	Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima
11 febbraio 2021	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili
11 febbraio 2021	Richiesta di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione presso notaio Carmelo Fontana
11 febbraio 2021	Ricezione di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione da parte del notaio Carmelo Fontana
11 febbraio 2021	Richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bovezzo dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
11 febbraio 2021	Ricezione per via telematica dall'ufficio anagrafe del Comune di Bovezzo dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
12-febbraio-2021	Richiesta documentazione del Condominio San Martino presso Amministratore Giuliano Geom. Capuzzi
17-febbraio-2021	Ricezione di documenti del Condominio San Martino da parte dell'amministratore Giuliano Geom. Capuzzi
23 febbraio 2021	Sopralluogo a Manerbio in Via Vicolo Venezia, 6 presso l'immobile oggetto di valutazione
08 marzo 2021	Richiesta presso il Comune di Manerbio per accesso agli atti
18 marzo 2021	Ritiro dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio degli atti richiesti
01 aprile 2021	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, Ispezione ipotecaria

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Analisi del segmento di mercato

2.1.1. Localizzazione

▪ Provincia	Brescia
▪ Comune	Manerbio
▪ Frazione	-
▪ Località	-
▪ Quartiere	-
▪ Via/Piazza	Via Vicolo Venezia
▪ Civico n.	6

2.1.2. Zona

L'immobile è sito nel centro storico di Manerbio; il contesto urbano è caratterizzato da una area abitativa a destinazione residenziale.

La classificazione dell'immobile risulta essere:

▪ Fascia/zona:	Centrale/CENTRALE
▪ Codice zona:	B1
▪ Microzona:	1
▪ Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
▪ Destinazione:	Residenziale

2.1.3. Mappa geografica

Di seguito vengono inquadrati dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Manerbio.





Figura 1 - Estratto mappa ortofoto - Fonte: Provincia di Brescia

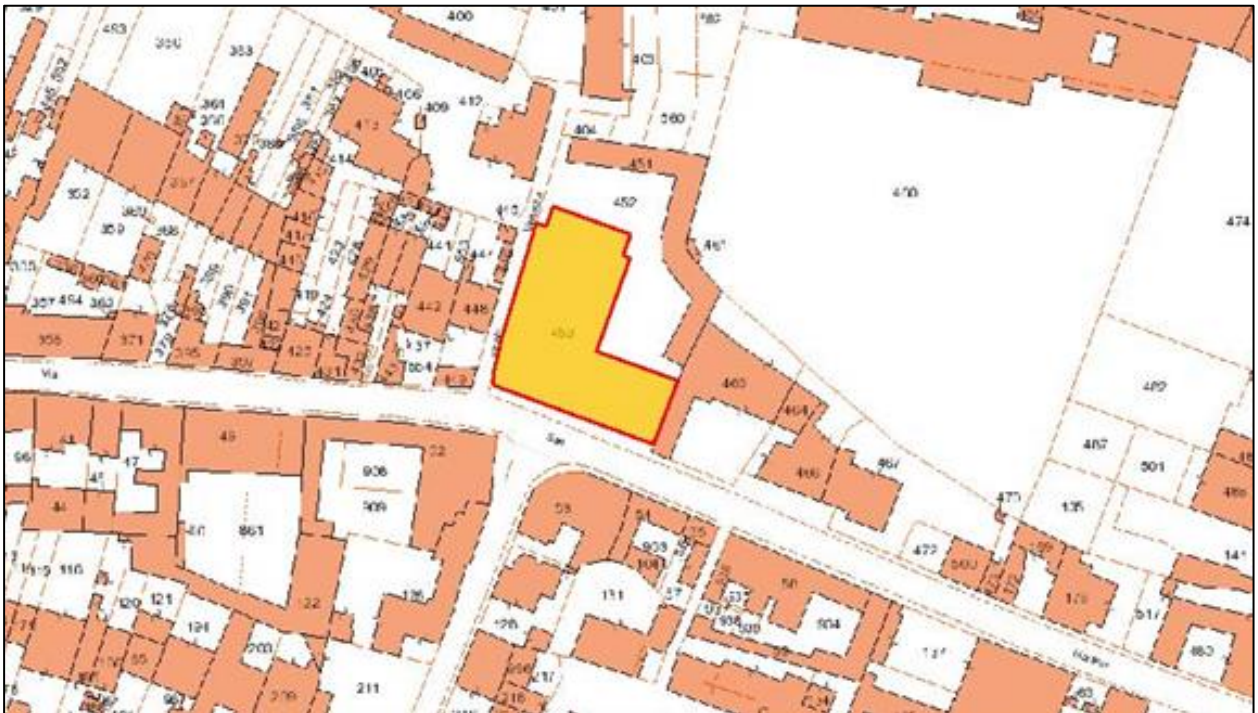


Figura 2: Estratto mappa catastale - Fonte Provincia di Brescia

2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione urbanistica dell'unità costituenti l'immobile oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

2.1.5. Tipologia immobiliare

La tipologia immobiliare riguarda la classificazione dell'immobile oggetto di esecuzione e trattasi di abitazioni di tipo civile (A/2).



2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima ed è quella degli edifici plurifamiliari, pluripiano, in linea.

2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari

La tipologia edilizia dell'unità immobiliare è quella di un appartamento al piano sesto di un palazzina plurifamiliare.

2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento dotato di impianto centralizzato al sesto piano del condominio San Martino nel centro storico del Comune di Manerbio.

2.1.9. Dimensione

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un solo subalterno e presenta le seguenti dimensioni:

▪ Subalterno 28:

○ Ingresso	5,67	m ²
○ Bagno	6,99	m ²
○ Soggiorno/Cucina	30,35	m ²
○ Camera 1	14,02	m ²
○ Camera 2	27,15	m ²
○ Disimpegno	11,83	m ²
○ Balcone	17,99	m ²
○ Cantina	11,80	m ²

2.1.10. Fase del mercato immobiliare

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Manerbio è compreso tra 1.000 €/m² e 1.350 €/m² per la compravendita e tra 4,1 €/m² mese e 4,9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A Febbraio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.011 al metro quadro, con un aumento del 2,43% rispetto a Marzo 2020 (987 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Manerbio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2019, con un valore di € 1.043 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 985 al metro quadro.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1. Dato immobiliare

3.1.1. Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento posizionato nel centro storico del Comune di Manerbio con accesso da Vicolo Venezia 6, l'appartamento è sito al sesto piano del Condominio San Martino ed è composto da un ingresso, soggiorno e cucina in un unico locale, un disimpegno che porta al bagno e a due camere da letto, inoltre è presente un balcone con tre accessi dal soggiorno e dalle due camere da letto. Al secondo piano interrato è presente una cantina non agibile per provvedimento amministrativo per la sicurezza statica, inoltre non è praticabile in quanto costantemente in acqua per almeno 30 cm.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione e termoregolazione, per l'acqua calda sanitaria è installato un boiler elettrico. Le murature sono in laterizio, i solai in laterocemento i serramenti sono in PVC con vetro doppio.

Diversamente da quanto catastalmente indicato la tramezza che divideva la cucina e il soggiorno non è presente inoltre nella planimetria catastale non è indicata la porta che dalla camera da accesso al vano scala, con accesso da Via San Martino.

Nel complesso l'edificio si presenta al rustico in uno scarso stato di conservazione sono infatti evidenti i segni di degrado in tutto l'appartamento in particolare nel disimpegno la pavimentazione in laminato è lesionata e in vari punti staccata. Nel locale soggiorno/cucina su parte della parete che confina con l'esterno e su parte della tramezza che divide quest'ultimo locale con la camera, l'intonaco è totalmente staccato.

3.1.2. Confini

I confini catastali dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Confini subalterno 28:
 - Nord: Vano scala
 - Est: Vano scala
 - Sud: Altra unità immobiliare stesso mappale
 - Ovest: Altra unità immobiliare stesso mappale

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

3.1.3. Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Data del sopralluogo 23 Febbraio 2021
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)


3.1.4. Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

Si sono rilevate le seguenti superfici:



Destinazione		Superficie	Indice mercantile
Abitazione	m ²	84,18	100%
Cantina	m ²	11,80	0%
Balcone	m ²	17,99	25%
Superficie commerciale	m ²	91,63	

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 8 marzo 2021 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio regolare domanda di richiesta d'accesso agli atti.

4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

4.1.2. Titoli autorizzativi esaminati

Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio è stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetti di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati all'immobile risultano:

- Licenza di costruzione N. 15 del 14/03/1963
- Certificato di Abitabilità Prot. N. 3065/VII – 4 del 05/04/1965
- Tavole pratica edilizia

La cantina al piano secondo interrato risulta non agibile per provvedimento amministrativo per la sicurezza statica, inoltre non è praticabile in quanto costantemente in acqua per almeno 30 cm.

4.1.3. Situazione urbanistica

L'area sita nel Comune di Manerbio ed identificata catastalmente al N.C.T. dal mappale n. 453 del foglio n. 10 ricade secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come segue:

- SISTEMA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – EDIFICI APPARTENENTI AI NAF

Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato dall'articolo 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Come riportato nella tavola U667 documento T 02° DdP - DOCUMENTI DI PIANO – Sistema dei vincoli amministrativi l'edificio risulta essere in zone sottoposte a vincolo archeologico – Art. 142, comma1, lettera m), D.Lgs.22 gennaio 2004, n. 42 (Fonte: Carta Regionale dei siti archeologici).



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. In quanto è in corso una sanatoria per il piano secondo interrato dove è ubicata la cantina dell'immobile oggetto di esecuzione.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, 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 alla stato attuale dell'immobile



4.3. Verifica della titolarità

4.3.1. Inquadramento della titolarità

Per gli immobili oggetto di esecuzione la quota di proprietà:

- [REDACTED] nata a BRESCIA il 19/04/1968 C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

4.3.2. Titolo di provenienza

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto agli attuali proprietari per strumento (atto pubblico) del 15/09/2026 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/10/2016 Repertorio n.: 25529 Rogante: FONTANA CARMELO Sede: CARPENEDOLO Registrazione: Sede: COPRAVENDITA (n. 23728.1/2016).

4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 23 febbraio 2021 l'immobile oggetto di esecuzione risultava non occupato.

4.4. Spese condominiali arretrate.

In data 17 febbraio 2021 l'amministratore del Condominio San Martino Giuliano Geom. Capuzzi dopo essere stato contattato dal sottoscritto Marco Ing. Albertini in data 12 febbraio 2021, ha comunicato che l'attuale proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione ha un debito nei confronti del condominio per un ammontare di € 7.505,00 riferito alla data del 15 febbraio 2021 (compresa la rata di febbraio)

In allegato saldo posizione firmata dall'amministratore del Condominio San Martino.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo 4.1.3

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi e delle valutazioni effettuate non si ritiene o conveniente la vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. 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 forzata implicita alla procedura esecutiva.



7.2. 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 un acquirente e un 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 05/2011 – R.1.2) 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 alcuna costrizione.”

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.”

7.3. Assunzioni limitative

Per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

7.4. Condizioni limitative

Per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

7.5. Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE)

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

7.6. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Metodo del confronto | <input type="checkbox"/> MCA con nr. _____ comparabili |
| | <input type="checkbox"/> Sistema di Stima |
| | <input type="checkbox"/> MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili |



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Marco ing. Albertini C.F. LBR MRC 82C02 C118K con studio in Via XV Giugno, n. 17 nel Comune di Castenedolo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5531

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: 20 aprile 2021



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I documenti allegati al presente rapporto di valutazione sono:

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2 Estratto mappa catastale
- ALLEGATO 3 Estratto ortofoto
- ALLEGATO 4 Estratto planimetria catastale
- ALLEGATO 5 Visura storica catastale
- ALLEGATO 6 Ispezioni telematiche
- ALLEGATO 7 Atto di compravendita
- ALLEGATO 8 Esito richiesta estratto atto di matrimonio
- ALLEGATO 9 Accesso agli atti
- ALLEGATO 10 Regolamento condominiale
- ALLEGATO 11 Spese condominiali arretrate

