

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 57/2024

G.O.P.: Dott. Davide Foppa Vicenzini

ANAGRAFICA

Creditore procedente:	DOVALUE S.P.A. con sede in Verona, Viale dell'agricoltura 7, P.Iva 02659940239
-----------------------	--

Rappresentata dall'Avvocato	Avv. Marco Orizio con studio a Brescia Piazza della Loggia 5 (C.F.: RZOMRC66D24B157Y; tel. 030-2408170 fax 0303758423; indirizzo di posta elettronica certificata: m.orizio@brescia.pecavvocati.it)
-----------------------------	---

Esecutati:	omissis
------------	---------

Intervenuti alla data di stima	omissis
--------------------------------	---------

Esperto incaricato	ARCHITETTO CABRAS NICOLA con studio in Via Giuseppe Di Vittorio 1, 25030 Roncadelle (Bs) c.f. CBRNCL79T09B157X Mail: nicola@cabrasarchitetti.it Pec: nicola.cabras@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2581
--------------------	--

Nomina dell'esperto: 08/05/2024

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 15/05/2024



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 1 di 1**

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano primo, giardino al piano terreno, cantina ed autorimessa al piano seminterrato. Quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Ubicazione: Via San Francesco d'Assisi NR. 73, Maclodio (Bs)

Identificazione catastale: Maclodio (Bs)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	3	290	14	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	3	290	22	C/6 (autorimesse)

Quota di proprietà: quota di ½ in capo a ciascuno degli esecutati

Diritto di proprietà: diritto di piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: € 111.250,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): € 98.550,00

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



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 10
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 11
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



**Indice**

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</u>	<u>5</u>
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile.....</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	<u>6</u>
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence.....</u>	<u>9</u>
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale.....</u>	<u>10</u>
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità.....</u>	<u>11</u>
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	<u>11</u>
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	<u>12</u>
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa.....</u>	<u>12</u>
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima.....</u>	<u>14</u>
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza.....</u>	<u>16</u>
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</u>	<u>17</u>



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 20/05/2024 è stata presenta all'Ufficio Tecnico del Comune di Maclodio richiesta di accesso agli atti che è stata effettuata in data 14/06/2024
- In data 05/06/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- Provincia:** Brescia
- Comune:** Maclodio
- Via:** Via San Francesco d'Assisi
- Civico:** 73
- Zona:** Ra Residenziale extra agricola
- Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Residenziale intensiva di completamento

- Tipologia immobiliare:**  
immobile ad uso residenziale

- Tipologia edilizia dei fabbricati:**  
case in linea

- Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**  
appartamento

- Caratteristiche generali dell'immobile:**

La struttura del fabbricato è costituita da muri portanti, travi e cordoli in cemento armato e solai in laterocemento. All'esterno le facciate sono finite con intonaco al civile.

- Dimensione:**

La dimensione dell'appartamento oggetto di valutazione può definirsi di media ampiezza

- Caratteri domanda e offerta:**

L'immobile appartiene agli attuali proprietari come bene personale e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato.

- Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo "concorrenza monopolistica"

- Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può



che definirsi in modesta ripresa

**Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa.

**3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 1/1**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Appartamento ubicato al piano primo costituito da locale soggiorno con balcone con affaccio a sud, locale cucina, due camere di cui una dotata di balcone con affaccio a nord ed un bagno con affaccio a nord e una con affaccio a sud sul balcone comune con la zona giorno. L'accesso all'unità immobiliare avviene da una scala interna comune con altre unità immobiliari posta sullo stesso piano. I pavimenti interni sono in ceramica così come il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina, i serramenti sono in legno dotati di persiane.

Il riscaldamento (con radiatori in alluminio) e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a gas collocata sul balcone.

Completano la proprietà al piano seminterrato una ampia autorimessa

Parti comuni: L'unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, quali previste per legge.

**Confini:**

- Nord: altra proprietà
- Ovest: cortile di esclusiva proprietà
- Est: altra proprietà
- Sud: spazi comuni

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- Rilievo     Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario: Geom. Luciano Pesci)

X Data del sopralluogo: 05/06/2024

X Desunto graficamente da:                    X Planimetria catastale

Elaborato grafico

**Criterio di misurazione:**

X SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**



Esecuzione Immobiliare n° 57/2024

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Alloggio	93,06	100,00%	93,06	
Balconi	19,66	25,00%	4,91	
Autorimessa	37,68	50,00%	18,84	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>116,81</b>

**Caratteristiche qualitative :**

livello di piano:

PIANO SEMINTERRATO E PRIMO

ascensore:

presente      x assente       vetustà dell'ascensore (anni)

servizi igienici n° 1

X w.c.      X lavabo      X bidet       doccia      X vasca

doccia con idromassaggio       vasca con doccia       vasca con idromassaggio       scaldabagno elettrico       vetustà del bagno

**Impianti in dotazione:**

Riscaldamento

X presente       assente

centralizzato      X autonomo

alimentazione:

X metano       gas propano liquido       olio combustibile       elettrico

pompa di calore       biocombustibili       teleriscaldamento

elementi radianti:

X radiatori       pavimento/soffitto       aria       altro

Condizionamento

presente (non funzionante)      X assente

tipologia:

totale       parziale



Esecuzione Immobiliare n° 57/2024

- Solare termico (produzione acqua calda)
- presente      X assente
- Elettrico
- X presente:       assente
- Idraulico
- X presente                       assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- presente                      X assente
- Impianto Geotermico
- presente                      X assente
- Domotica
- presente                      X assente
- Manutenzione fabbricato
- minimo      X medio       Massimo
- Manutenzione unità immobiliare
- minimo      X medio       Massimo
- Classe energetica
- Classe desunta dall'A.P.E. Protocollo N° -----/-- del --.---.----
- X non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento
- atmosferico      X assente       presente
- acustico      X assente       presente
- elettromagnetico      X assente       presente
- ambientale      X assente       presente
- Esposizione prevalente dell'immobile
- minimo      X medio       Massimo
- luminosità dell'immobile
- minimo      X medio       Massimo
- panoramicità dell'immobile



minimo      X medio       Massimo

funzionalità dell'immobile

minimo      X medio       Massimo

finiture dell'immobile

minimo      X medio       Massimo

4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

• **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

**Titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di stima reperiti dall'ufficio tecnico del comune di Macclodio a seguito di richiesta di accesso agli atti:**

- Concessione edilizia nr. 09/1999 del 06/08/1999 prot. 1067 del 01/07/1999,
- Variante D.I.A. nr. 06/2003 prot. 391 del 20/02/2003
- Fine lavori e richiesta agibilità in data 16/03/2004 e relativa Agibilità del 06/05/2003 prot.n. 5843;  
NON E' STATO REPERITO IL DOCUMENTO DI RILASCIO DELLA AGIBILITA'

**Situazione urbanistica:**

Al fine di determinare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione si sono effettuate verifiche dello strumento urbanistico vigente.

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona Ra "Residenziale extra agricola".

A seguito del sopralluogo sono emerse difformità dal punto di vista edilizio rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie sopra richiamate.

Difformità riscontrate:

- La porta di accesso alla cucina è spostata sulla parete verso ingresso anziché verso il soggiorno;
- La porta finestra del soggiorno risulta essere traslata e di dimensioni più piccole (cm 118x240 anziché cm 180x240 come dichiarato in progetto). **NON RISULTA ESSERE SODDISFATTO IL RAPPORTO DI 1/8 DELLA SUPERFICIE VETRATA RISPETTO ALLA SUPERFICIE DEL PAVIMENTO. Al fine di poter legittimare il locale soggiorno occorre realizzare una parete in prossimità dell'ingresso al fine di creare una zona filtro/ingresso e ridurre la superficie della zona soggiorno al di sotto o uguale a mq. 22,65 rispetto a mq. 27,70 approvati**
- La finestra del bagno risulta essere spostata rispetto alla posizione approvata
- L'altezza del locale al piano seminterrato adibito a autorimessa è di cm 240 anziché i cm 250



autorizzati. Tale difformità è solo formale in quanto non incide la legittimità di destinazione d'uso della autorimessa

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Cabras Architetto Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2581, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

#### DICHIARA

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

**X la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica:**

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

No

Sì (vedi annotazioni)

La situazione di cui sopra è legittimabile con presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Per le pratiche relative alla sanatoria e realizzazione opere murarie si prevede, a titolo sommario ed indicativo e non probatorio, un costo pari ad € 5.000,00

#### • 4.2 Rispondenza catastale

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati in mappa del comune di Verolanuova con i seguenti identificativi:

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita €	destinazione
NCT	3	290	22	A/2	4	5,5	€ 355,06	abitazione
NCT	3	290	14	C/6	2	34	€ 47,41	autorimessa

Dalla verifica delle planimetrie sono emersi i seguenti errori:

- Nella planimetria dell'autorimessa e della cantina le altezze dei locali riportano "h 250" anziché "h 240"
- Sono riportati in planimetria catastale dell'appartamento le medesime difformità evidenziate in



precedenza

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Cabras Architetto Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2581, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

**X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alle planimetrie depositate.**

**Per la pratica catastale si stima un costo di circa € 700,00.**

### • 4.3 Verifica della titolarità

#### **Titolo di provenienza:**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono pervenute agli attuali proprietari per acquisto dalla IMMOBILIARE LE PALME SRL con sede in Travagliato (Bs), in virtù di atto di compravendita Notaio TRECCANI FRANCO del 28/05/2004, rep118313/31775, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 15/06/2004 ai nn. 30101/18127

#### **Condizioni limitanti:**

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 15/06/2004 ai nn.30102/7065 atto notaio TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 28/05/2004, rep.118314/31776 a favore di UNICREDI BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano
- Verbale di pignoramento immobili atto ufficiale Giudiziario c. d'Appello di Brescia del 29/01/2024, repertorio n. 11454 e trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 20/02/2024 ai nn.7021/5089, emesso dal Tribunale di BRESCIA;
- ISCRIZIONE del 04/06/2024 - Registro Particolare 3968 Registro Generale 24501 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 118314/31776 del 28/05/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

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

Al momento della valutazione gli immobili risultano essere occupati dal Sig. omissis con la sua famiglia. Il contratto di locazione stipulato prevede una durata di anni 1 dal 05.08.2022 al 04.08.2023 con un canone di € 550,00 mensili. La registrazione dello stesso contratto effettuata in data 10.09.2022 prevede invece una durata di anni 4 con scadenza 04.08.2026



5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Sono a carico dell'acquirente i costi in precedenza evidenziati relativi alle regolarizzazioni urbanistiche/edilizie e catastali stimati in € 5.700,00;

6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 15/06/2004 ai nn.30102/7065 atto notaio TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 28/05/2004, rep.118314/31776 a favore di UNICREDI BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano
- Verbale di pignoramento immobili atto ufficiale Giudiziario c. d'Appello di Brescia del 29/01/2024, repertorio n. 11454 e trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 20/02/2024 ai nn.7021/5089, emesso dal Tribunale di BRESCIA;
- ISCRIZIONE del 04/06/2024 - Registro Particolare 3968 Registro Generale 24501 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 118314/31776 del 28/05/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della 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.

- **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.”*

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

- **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

- Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

- Sistema di Stima

- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

- Sistema di ripartizione

- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

- Finanziario

- Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria



□ Analisi del flusso di cassa scontato

□ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate". Sulla base delle indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Abitazioni civili	€ 1.050,00

#### 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- **Calcolo del valore di mercato**

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	3	290	14	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	3	290	22	C/6 (autorimesse)

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
<b>mq. 116,81</b>	<b>€ 1050,00</b>	<b>€ 122.650,50</b>

- **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

**Totale deprezzamento € 5.700,00**

- **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 122.650,50**

il deprezzamento è pari a **€ 5.700,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 111.250,50**



Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 111.250,00**

- **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing
- difficoltà di vendita oggettiva in ragione dell'attuale situazione del mercato immobiliare

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 104.252,93**

il deprezzamento è pari a **€ 5.700,00**

**Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a € 98.552,93**

**Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a € 98.550,00**



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Architetto CABRAS NICOLA, Iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 2581, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale:

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**

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né 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.

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Documento firmato digitalmente

Data rapporto di valutazione: 16.09.2024



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Schede catastali
- b) Documentazione fotografica
- c) Verifica canone di locazione

