

# 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

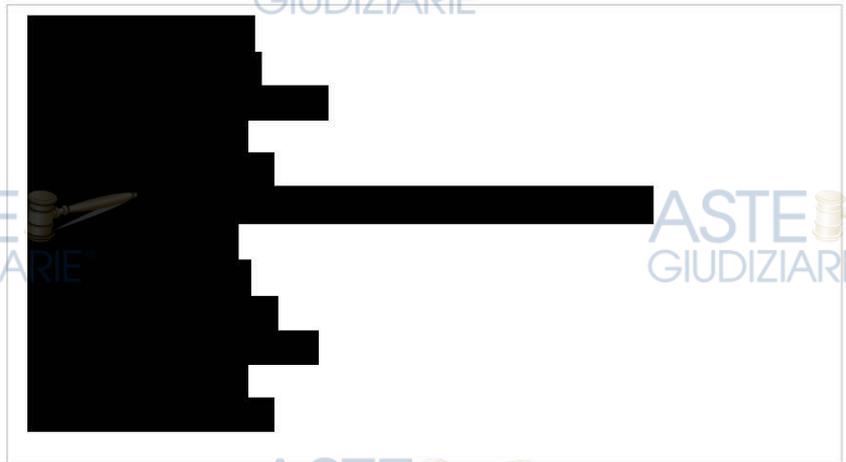
Esecuzione Immobiliare n. 288/2023

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:



1

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO LEGALE ZAGLIO, ORIZIO E ASSOCIATI  
Avv. Marco Orizio  
Piazza della Loggia, 5  
Comune di Brescia  
Tel + 39 030 2408170 Fax +39 030 3758423  
PEC: [m.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato:





Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.



Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.



Esperto incaricato



**Ing. Simona Nodari**  
Via Cesare Lombroso, 42  
C.F. NDRSMN72C61B157D  
P.IVA 03496670179  
Tel 030.2403130  
Fax 030.2403130  
Mail: [simona@studioingegneria3d.it](mailto:simona@studioingegneria3d.it)  
PEC: [simona.nodari@ingpec.eu](mailto:simona.nodari@ingpec.eu)

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.  
3223

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 26/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 03/07/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione 15/07/2024





## Identificazione dei lotti

### LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano terzo di un condominio composto da 9 appartamenti con cantina.

Ubicazione: Via Andrea Trebeschi, 29 – Brescia

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.210, mapp. 7, sub. 10, cat. A/3, cl. 4, vani 5, sup catastale totale 73 mq, escluse aree scoperte 73 mq, RCE 271,14€

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato 80'160,00 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) 64'000,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per il contesto in cui è inserita e per la sua collocazione, si ritiene che l'unità immobiliare abbia caratteristiche che la rendano commercialmente appetibile sia come abitazione che come investimento per una futura locazione.

3

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale

Si  No se No vedi pagina 13

Conformità titolarità

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No  Si se Si vedi pagina 14

Spese condominiali arretrate

No  Si se Si vedi pagina 15

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si se Si vedi pagina 10

## Limitazioni

Assunzioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Indice**

Indice.....	4
1.Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.Inquadramento dell’immobile.....	6
3.Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2Rispondenza catastale.....	12
4.3Verifica della titolarità.....	14
5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	15
6.Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
7.Analisi estimativa.....	16
8.Riepilogo dei valori di stima.....	18
9.Dichiarazione di rispondenza.....	19
10.Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	20
11.Bibliografia.....	21





## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 03/04/2024 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dott. Davide Foppa Vicenzini, ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati all'esecutato [REDACTED].

L'Istituto di vendite giudiziarie So.ve.mo. ha inviato all'esecutato una comunicazione per fissare la data del sopralluogo per il giorno 29/04/2024 alle ore 14.00.

In data 29/04/2024, all'orario fissato, mi sono recata in Comune di Brescia in via A. Trebeschi, 29 insieme al Sig. Andrea Pellegrini per So.ve.mo. Sul posto era presente il [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] che occupa l'immobile insieme al [REDACTED]. I presenti hanno consentito l'accesso all'appartamento dove ho potuto svolgere le necessarie operazioni peritali.

In data 20/06/2024 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per prendere visione ed avere copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune BRESCIA

Frazione -

Località -

Quartiere -

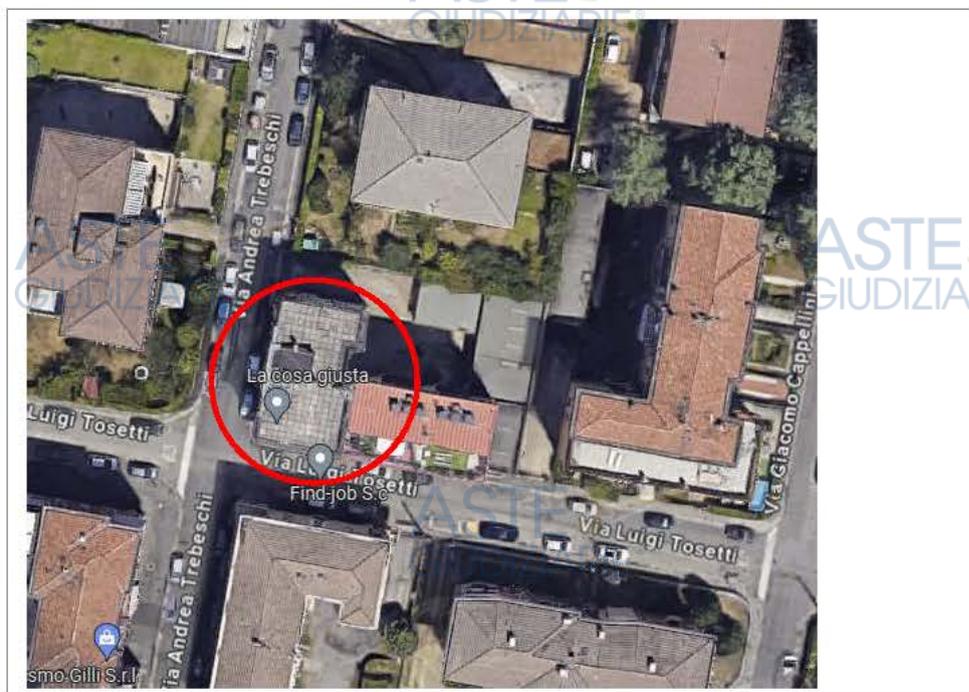
X Via Andrea Trebeschi

X Civico n. 29

Zona: residenziale, semiperiferica

6

#### Mappa geografica (fonte: Google maps)



- ❑ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente e con il catasto
- ❑ **Tipologia immobiliare:** usato, in scarso stato di manutenzione.
- ❑ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** condominio composto da 9 unità immobiliari ad uso residenziale che si sviluppano al piano rialzato, primo, secondo e terzo oltre ad un piano seminterrato dove sono presenti le cantine e le autorimesse.
- ❑ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento
- ❑ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

**APPARTAMENTO:**

- strutture in elevazione: telaio in cemento armato
- solaio interpiano: in laterocemento
- murature perimetrali: muratura a cassavuota, spessore totale rilevato 40/45cm.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo
- infissi esterni: pvc e vetrocamera (anno 2000 circa) , tapparelle.
- infissi interni: in legno tamburato.
- porta d'accesso: blindata
- pavimenti: piastrelle di diverse finiture nella zona giorno e notte; in ceramica nel bagno.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano posta in cucina. Radiatori in ghisa e termostato di zona.
- impianto di produzione acqua calda sanitaria: autonomo con lo stesso generatore di calore utilizzato per il riscaldamento (caldaia combinata).
- impianto di raffrescamento: è presente uno split sopra la porta d'ingresso la cui unità esterna è posta in copertura.
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tintecciato di bianco.
- finiture esterne: intonaco tintecciato.
- nr totale di piani dell'edificio in cui è inserito l'appartamento: 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

**CANTINA:**

- solaio interpiano: in laterocemento.
- murature perimetrali: in cemento armato.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.

- infissi interni: porta d'ingresso in legno a doghe a maglie larghe chiusa con assi posticce.
- pavimenti: battuto di cemento
- impianto elettrico: esistente.
- finiture interne: intonaco semi-civile.

**Dimensione:** unità immobiliare di medie dimensioni

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato

- Lato venditore: privato

- Motivo acquisto: abitazione o investimento per successiva locazione

- Intermediari: agenzie immobiliari

**Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

**Filtering:** assente

**Fase del mercato immobiliare:** in flessione.

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di un condominio formato complessivamente da 9 unità immobiliari. L'accesso avviene da una scala condominiale posta in corrispondenza del civico 29 di Via Trebeschi su cui affaccia la porta blindata che immette in un piccolo ingresso. Alla sinistra c'è la cucina, di fronte il soggiorno e a destra la zona notte con due camere da letto e un bagno. L'unità immobiliare non ha balconi. Al piano seminterrato è presente la cantina accessibile mediante un corridoio comune con altre cantine. Si evidenzia nel locale il passaggio di una tubazione, probabilmente uno scarico.

##### Confini

##### APPARTAMENTO

X Nord: libero (scivolo verso garage)

X Est: libero (corsello autorimesse)

X Ovest: libero (Via Trebeschi)

X Sud: in aderenza al vano scala comune e ad altra proprietà

##### CANTINA

X Nord: altra proprietà

X Est: altra proprietà

X Ovest: corridoio comune

X Sud: altra proprietà



**Consistenza**

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo

Desunto graficamente da:



Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore: -

29/04/2024

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



**Criterio di misurazione**

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale : m<sup>2</sup> 75,35

Superficie secondarie :

Destinazione

CANTINA



Superficie

m<sup>2</sup> 9,62

Indice mercantile

50 %



**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> **80,16**



9



**Caratteristiche qualitative**

- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente e rispettano i requisiti minimi dei legge.
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso.
- Riscaldamento autonomo con caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- L'unità immobiliare è in scarse condizioni di manutenzione ad eccezione dei serramenti che sono stati sostituiti circa 20 anni fa e sono in pvc con vetrocamera.
- Il condominio in cui è inserito l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.



## 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

Licenza per opere edilizie n. 41170/7949 del 12/02/1959

Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Brescia

Data verifica urbanistica: 20/06/2024

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente – adottato con delibera consiliare n. 2 del 24/01/2013

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

#### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: il bene oggetto dell'esecuzione è situato in un ambito territoriale definito "Ambito R – R06b – Tessuto a prevalente destinazione residenziale", normato dagli art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole.

L'indice R06b sta ad indicare:

IUF = 0,60 mq/mq, Re = 50% di Sf, Sper = 35% di Sf

Vincoli amministrativi:

Vincoli ambientali:

Vincoli paesaggistici:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base 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. Si evidenzia che l'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia è stato modificato manualmente riportando lo stato attuale dei luoghi. Non si tratta pertanto della presentazione di una pratica edilizia in variante ma di una modifica ritenuta molto probabilmente di poca importanza riguardando lo spostamento di una tramezza e la modifica di un'apertura..

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (essendo assenti, si fa riferimento alla planimetria catastale, vedere pag 10), per le seguenti motivazioni:

11

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

No, perché

Sì ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



## 4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al

Foglio 210    Sezione NCT    particella 7

X Sub. 10 categoria A/3    classe 4    consistenza 5    vani    Sup. catastale totale 73 mq Totale  
escluse aree scoperte 73 mq    Rendita € 271,14



Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborati planimetrici



Data verifica catastale    10/04/2024





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" 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: il locale d'ingresso è più ampio a scapito della cucina e ciò ha permesso un diverso accesso al soggiorno.

13



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 500,00



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità nel ventennio

Di proprietà esclusiva dei Sig.ri [REDACTED] in forza di scrittura privata del 02/01/1985 Pubblico Ufficiale Maurizio Poli con sede a Collio (BS) Rep. n. 57060 – UR Registrazione Volume 6 n. 73 registrato in data 08/01/1985 – Voltura n. 3081/1985 in atti dal 16/09/1989.

#### Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera

Atto di compravendita a rogito Novelli Franco, Notaio in Milano, del 11/05/2007 rep. 98542/9572, trascritto a Brescia il 21/05/2007 al n. 16922 tra [REDACTED] e i Sig.ri [REDACTED]

- Usufrutto
- Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami:

14

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

Libero

X Occupato

Occupato dal Sig. [REDACTED] e dal al Sig. [REDACTED] senza alcun titolo. L'assenza del contratto di locazione è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia (allegato 7)

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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

### Valore locativo del bene

Vista la tipologia dell'immobile e il suo stato di conservazione, si ritiene che inizialmente possano essere utilizzate le tabelle dell'Agenzia delle Entrate disponibili, Anno 2023 – Semestre 2. Si hanno pertanto i seguenti valori:

Snetta = 62,00mq

Valore locativo (€/mq di Superficie Netta al mese) = 5,3

Canone annuo = 62,00 x 5,3 x 12 = 3'943,32 € arrotondato a 4'000,00€

Si ritiene che tale valore possa essere aumentato del 150% alla luce della difficoltà di reperire alloggi in affitto nel Comune di Brescia.

Si ritiene pertanto che attualmente il canone annuo possa essere stimato in un importo pari a 6'000,00€

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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 500,00.

Con e-mail del 14/05/2024, l'amministratore di condominio, Studio Bornati snc, ha comunicato le seguenti spese condominiali arretrate:

1 – 956,52€ per la gestione 2023

2 – 512,20€ per la gestione 2024. Tale importo aumenta di 73,60€ per ogni ulteriore mese successivo al deposito della presente perizia.

Inoltre:

1 - l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa 890€;

2 – non sono state deliberate spese condominiali straordinarie

15

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

Ipoteca volontaria n. 7012 del 21/05/2007 a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile a rogito Novelli Franco, notaio in Milano, rep. 98543/9573 del 11/05/2007, per € 300'000,00 di cui € 150'000,00 per capitale.

Pignoramento immobiliare n. 20552 del 03/07/2023 a favore di PRISMA SPV SRL in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 13/06/2023 n. 4783.

## 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 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."*

16

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."*

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

**Assunzioni limitative**

Nessuna

**Condizioni limitative**

Nessuna

**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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

**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

Sintetico-comparativo

17

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare anno 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 210 Sezione NCT Mappale 7

Subalterno 10 - cat. A/3, Classe 4, consistenza vani 5, sup catastale 73 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq e rendita € 271,14

Sup. commerciale dell'appartamento = 80,16 mq

Valore unitario = 1'000,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 80'160,00 diconsì Euro ottantamilacentosessanta,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 63'628,00 arrotondato a € 64'000,00 diconsì Euro sessantaquattromila.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore pari a 500€),



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Ing. Simona Nodari

Iscritto all'Ordine/Albo:

degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3223

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.

19

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 15/07/2024



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto strumenti urbanistici vigenti: PGT e NTA
5. Visura storica
6. Planimetria catastale
7. Comunicazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia



*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di stima immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

