

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 406/2024

G.O.P.: Dott. Liana Zaccara

ANAGRAFICA

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

Rappresentata dall'Avvocato	Avv. Antonio Donvito con studio a Milano, Via Paolo Andreani n. 4 (C.F.: DNVNTN58A24H199K; tel. 02-76000107 fax 02-76001788; indirizzo di posta elettronica certificata: antonio.donvito@milamo.pecavvocati.it)
-----------------------------	---

Esecutati:	<i>omissis</i> (C.F.: <i>omissis</i>) residente in Lumezzane, Via G. Matteotti, 45 int. 3 <i>omissis</i> (C.F.: <i>omissis</i>) residente in Lumezzane, Via G. Matteotti, 45 int. 3
------------	--

Intervenuti alla data di stima	Sig. <i>omissis</i>
--------------------------------	---------------------

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: 10/12/2024

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 17/12/2024



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano sesto e cantina al piano secondo seminterrato. Quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Ubicazione: Via Giacomo Matteotti NR. 45, Lumezzane (Bs)

Identificazione catastale: Lumezzane (Bs)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	12	242	28	A/2 (abitazioni di tipo civile)

Quota di proprietà: quota di $\frac{1}{2}$ 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: € 132.320,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): € 109.500,00

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





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



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 08.01.2025 è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane richiesta di accesso agli atti. Le pratiche oggetto della richiesta sono state inviate telematicamente in data 13.02.2025
- In data 23/04/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia:** Brescia
- Comune:** Lumezzane
- Via:** Via Giacomo Matteotti
- Civico:** 45
- Zona:** B3 Prevalentemente residenziale di completamento

- Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Residenziale intensiva di completamento

- Tipologia immobiliare:**

immobile ad uso residenziale

- Tipologia edilizia dei fabbricati:**

condominio multipiano

- Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

appartamento

- Caratteristiche generali dell'immobile:**

La struttura del fabbricato è costituita da muri portanti, travi 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

5

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 sesto costituito da ampio ingresso, locale soggiorno con balcone con affaccio a ovest, cucina anch'essa dotata di accesso al balcone, atrio reparto notte dal quale si accede alle tre camere, al bagno con affaccio a sud. Accessorio sono inoltre di locali adibiti a ripostiglio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo della scala interna comune con altre unità immobiliari posta sullo stesso piano. I pavimenti interni sono in lastre di marmo di varia natura per tutti i pavimenti ad eccezione della cucina (piastrelle di ceramica di media scelta commerciale) e del bagno il cui pavimento e rivestimento è realizzato con piastrelle di buona fattura in gres porcellanato

Le porte interne sono in legno con inserto di vetro; i serramenti esterni sono in legno di abete verniciato dotati di tapparelle.

Il riscaldamento (con radiatori in ghisa) è assicurato da impianto centralizzato condominiale mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas collocata in cucina.

Accessorio al piano -2 una cantina ricavata dal sottoscala condominiale.

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: pubblica via
- Est: altra proprietà e spazi comuni
- Sud: pubblica via

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

- Rilievo Interno ed esterno

Diretto in loco (Ausiliario: Geom. Luciano Pesci)

Data del sopralluogo: 23/04/2025

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico

Criterio di misurazione:

SEL - Superficie Esterna Lorda

6



**Calcolo superfici di proprietà:**

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	130,50	100,00%	130,50	
Balconi	20,70	25,00%	5,17	
Cantina	5,39	50,00%	2,70	
Superficie commerciale ragguagliata				138,37

Caratteristiche qualitative :

livello di piano:

PIANO SESTO E SECONDO INTERRATO

ascensore:

presente assente vetustà dell'ascensore (anni)

servizi igienici n° 1

w.c. lavabo bidet doccia vasca

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

Impianti in dotazione:

Riscaldamento

presente assente

centralizzato autonomo

alimentazione:

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento

presente (non funzionante) assente

tipologia:





totale parziale



Solare termico (produzione acqua calda)

presente assente

Elettrico



presente assente



Idraulico

presente assente

Pannelli solari (fotovoltaico)



presente



assente

Impianto Geotermico

presente assente

Domotica



presente assente



Manutenzione fabbricato

minimo medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare



minimo medio Massimo



Classe energetica

Classe desunta dall'A.P.E. Protocollo N° -----/-- del ---,---,-----

non desumibile

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



Inquinamento

atmosferico assente presente

acustico assente presente

elettromagnetico assente presente

ambientale assente presente



Esposizione prevalente dell'immobile

minimo 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 Lumezzane a seguito di richiesta di accesso agli atti:

- Licenza edilizia nr. 1537/5 del 11/05/1962 e 18/01/1963,
- Fine lavori e richiesta agibilità in data 15/06/1964 con rilascio della Agibilità in data 24/06/1964



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 B3 "Prevalentemente residenziale di completamento".



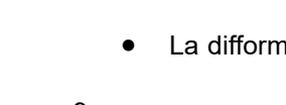
A seguito del sopralluogo sono emerse difformità dal punto di vista edilizio rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie sopra richiamate.

Si precisa che, prassi comune per l'epoca costruttiva, i disegni allegati alla licenza edilizia sopra menzionata rappresentano in pianta il "PIANO TIPO" non distinguendo le unità immobiliari nella loro conformazione ai piani diversi del fabbricato. Ne risulta pertanto che non è assolutamente possibile affermare la conformità delle unità immobiliari nella loro conformazione presente a quanto rappresentato e approvato con la licenza edilizia rilasciata



Difformità riscontrate presso l'unità immobiliare:

- La sagoma dell'edificio in lato sud-ovest risulta essere diversa in quanto aumentata la dimensione del balcone e ridotta la profondità della zona residenziale che comprende la cucina, soggiorno e parte del ripostiglio.
- La difformità principale è inerente la dimensione dell'appartamento che, rispetto alla conformazione



del "piano tipo approvato" ha inglobato una stanza in lato nord facente parte di altra unità immobiliare originale. Tale stanza costituisce l'attuale soggiorno.

- La distribuzione interna dell'appartamento è completamente diversa rispetto all'approvato sia in termini di n° dei locali che di loro dimensioni.
- Le finestre e porte finestre risultano essere difformi sia in termini di superficie che di posizione. Sono comunque rispettati i rapporti aereo illuminanti dei singoli locali
- La facciata in lato sud-est presenta una finestra della camera che invece non esiste. Già la tavola di rappresentazione in pianta indica tale finestre della camera da letto nell'angolo sud-est/ovest chiusa dall'interno mentre i prospetti la rappresentano come esistente. Nella realtà tale finestra non esiste e in facciata è evidente il segno della tamponatura di tale apertura.
- L'altezza dei locali è di mt. 2,92 mentre nel progetto è indicata mt. 3,00
- La cantina al piano interrato -2 **NON ESISTE** nelle tavole di disegno approva essendo stata ricava sfruttando il sottoscala rappresentato in progetto come parte comune

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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.

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+fiscali per spese tecniche oltre a € 1032,00 per sanzioni amministrative relative alla sanatoria

- **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	12	242	28	A/2	3	6,5	637,82	abitazione

Dalla verifica delle planimetrie sono emersi i seguenti errori:

- Nonostante la scheda catastale redatta il 06/08/1964 rappresenti la situazione dell'appartamento diversa rispetto a quanto approvato a livello comunale, sono comunque presenti delle difformità in relazione a diversa distribuzione degli spazi interni e quindi si rende necessaria la presentazione di nuova scheda catastale di aggiornamento. In ragione delle nuove disposizioni della Agenzia delle Entrate, nel momento di presentazione della pratica di aggiornamento catastale (DO.C.FA) andrà separata la cantina dall'appartamento.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 allo stato attuale dell'immobile.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla planimetria depositata.

Per la pratica catastale si stima un costo di circa € 600,00 inclusi diritti di segreteria per la presentazione delle nuove schede

• 4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è pervenuta agli attuali proprietari per acquisto con atto del 04/05/2011 Notaio PUGLIESE FELICE Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 3399 /2851

Condizioni limitanti:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 06/05/2011 ai nn.19080/4187 atto notaio PUGLIESE FELICE Sede LUMEZZANE (BS) del 04/05/2011, rep.3400/2852 a favore di BANCA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia
- Verbale di pignoramento immobili atto ufficiale Giudiziario c. d'Appello di Brescia del 10/10/2024, repertorio n. 8617 e trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 29/10/2024 ai nn.48067/33446, emesso dal Tribunale di BRESCIA;



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al momento della valutazione gli immobili risultano essere occupati dai Sigg. CASSE MANDAW e GUEYE ADJI FATOU con la loro famiglia con la sua famiglia.

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 € 8.037,00;
- Spese condominiali arretrate comunicate dall'amministratore che alla data odierna ammontano a complessivi € 11.849,40 così suddivisi:
 - a) Per il bilancio consuntivo 1/8/2023-31/7/2024 € 11.072,37
 - b) Per il bilancio preventive 1/8/2024-31/7/2025 € 3.224,88
 - c) Versamenti effettuati a riduzione del debito € 2.447,85

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

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 06/05/2011 ai nn.19080/4187 atto notaio PUGLIESE FELICE Sede LUMEZZANE (BS) del 04/05/2011, rep.3400/2852 a favore di BANCA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia
- Verbale di pignoramento immobili atto ufficiale Giudiziario c. d'Appello di Brescia del 10/10/2024, repertorio n. 8617 e trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 29/10/2024 ai nn.48067/33446, emesso dal Tribunale di BRESCIA;

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 staggi 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	€ 1.100,00

8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- **Calcolo del valore di mercato**

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	12	242	28	A/2 (abitazioni di tipo civile)

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
mq. 138,37	€ 1.100,00	€ 152.207,00

- **Deprezzamento dell'immobile**

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

- Costi per regolarizzazione edilizia, catastale: **€ 8.037,00**
- Spese condominiali arretrate alla data odierna come da comunicazione dell'amministratore



ASTE GIUDIZIARIE
€11.849,80

ASTE GIUDIZIARIE

- **TOTALE DEPREZZAMENTO € 19.886,80**

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

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 152.207,00**

il deprezzamento è pari a **€ 19.886,80**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 132.320,20**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 132.320,00**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **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 **€ 129.375,95**

il deprezzamento è pari **€ 19.886,80**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 109.489,15**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 109.500,00**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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 al 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: 07/05/2025

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Scheda catastale
- b) Documentazione fotografica
- c) Rilievo dell'immobile
- d) Raffronto dello stato attuale dell'immobile rispetto al progetto

