

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. 440/2025

Giudice delegato:

DOTTOR DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

GUBER BANCA S.p.A.
Con sede in Via Corfù, n. 102 – 25121 BRESCIA (BS)
P.Iva/C.f. 03140600176

Rappresentato dall' Avvocato

Maurizio Miceli Sopo
Con Studio in Via Corfù, n. 102
25121 Brescia
Tel. 0308840416
PEC: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS



Rappresentato dall'Avvocato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Intervenuti alla data di stima

ASTE GIUDIZIARIE

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.



Esperto incaricato

ASTE GIUDIZIARIE

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.



ASTE GIUDIZIARIE

BONATO DOTT. ARCH. MICHELE
Via F. Franchi, 134 – 25045 Castegnato (BS)
CF: BNT MHL 66P30 B1570
Tel. 0302140773
Fax. 0302140773
E-Mail: michbon@alice.it
Pec: michele.bonato@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1663



Timbro e firma _____

ASTE GIUDIZIARIE

Date


Nomina dell'esperto: 8 dicembre 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 16 dicembre 2025

Data della consegna del rapporto di valutazione : 15 marzo 2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 15 aprile 2026

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)

TEL. 0302140773  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Identificazione dei lotti

LOTTO N. 01/01

Descrizione sintetica: ABITAZIONE

Ubicazione: Vicolo Venezia, 2 – MANERBIO (BS)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati – Fg. 10 - Sezione NCT - Particella 453 – Categoria A/2 – Classe 3 - Sub 15 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Catastale €. 267,01 - Sup. Catastale 104,00 mq totale escluse aree scoperte 98,00 mq.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 99.969,54 = diconsi Euro novantanovemilannovecentosessantannove/54.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 87.600,00 = diconsi Euro ottantasettemilaseicento/00.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Media

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 17

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 19

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina 21

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





Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2009 - Registro Particolare 20599 Registro Generale 34299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1513 del 18/07/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8966 del 19/11/2009 (CANCELLAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 23/02/2010 - Registro Particolare 1747 Registro Generale 7208
Pubblico ufficiale TRIBUNALE RAVENNA SEZIONE DISTACCATA DI FAENZA Repertorio 154/1 del 15/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2440 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 16/07/2010 - Registro Particolare 17136 Registro Generale 30355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 7773 del 01/07/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7570 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9426 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2441 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1598 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2010 - Registro Particolare 9717 Registro Generale 39234
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA SEZ.DIST.FOLIGNO Repertorio 335/2010 del 27/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7571 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9427 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2442 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1599 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 09/12/2010 - Registro Particolare 12691 Registro Generale 50582



ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA-SEZ.DIST.FOLIGNO Repertorio 233/2010 del 15/09/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7572 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9428 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2443 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1600 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 10722 Registro Generale 50700

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1371/2011 del 17/10/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12512 del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 625 del 24/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2289 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2542 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2553 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3868 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1951 del 01/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 6063 del 04/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 7576 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 9432 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 10227 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 11607 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2166 del 14/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 2447 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 2462 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 2550 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2564 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 2969 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 3499 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 3513 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 3527 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 3541 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 3921 del 30/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 1604 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 1950 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 1962 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 1976 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 1988 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 4805 del 26/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 5502 del 18/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 581 Registro Generale 4149

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19521/2011 del 29/12/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12513 del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 626 del 24/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2290 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



4. Annotazione n. 2543 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2554 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3869 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1952 del 01/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 6064 del 04/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 7577 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 9433 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 10228 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 11608 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2167 del 14/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 2448 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 2463 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 2551 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2565 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 2970 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 3500 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 3514 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 3528 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 3542 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 3922 del 30/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 1605 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 1951 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 1963 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 1977 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 1989 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 4806 del 26/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 4812 del 26/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 4816 del 26/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 5501 del 18/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
33. Annotazione n. 659 del 31/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. ISCRIZIONE del 22/02/2012 - Registro Particolare 937 Registro Generale 6650
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 64/2012 del 21/01/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7578 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9434 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2449 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1606 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. ISCRIZIONE del 14/03/2012 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 9340
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1933 del 09/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2291 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2544 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2555 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 3870 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 1953 del 01/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 6065 del 04/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 7579 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 9435 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 10229 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 11609 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2168 del 14/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2450 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2464 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 2552 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 2566 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 2971 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 3501 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 3515 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 3529 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 3543 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 3923 del 30/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1607 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 1952 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 1964 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 1978 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 1990 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 4807 del 26/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 5255 del 14/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 5503 del 18/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 9573
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2054 del 13/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2292 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2545 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2556 del 21/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3871 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1954 del 01/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 6066 del 04/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 7580 del 10/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 9436 del 30/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 10230 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 11610 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2169 del 14/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2451 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2465 del 08/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 2553 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 2567 del 11/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 2972 del 26/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 3502 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 3516 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 3530 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 3544 del 17/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 3924 del 30/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1608 del 24/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 1953 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 1965 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 1979 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 1991 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 4808 del 26/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. Annotazione n. 5256 del 14/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 5504 del 18/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. TRASCRIZIONE del 02/07/2025 - Registro Particolare 21196 Registro Generale 30821
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6732 del 01/06/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
12. TRASCRIZIONE del 25/11/2025 - Registro Particolare 37825 Registro Generale 55337
Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 8237 del 03/11/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Indice



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento dell'immobile.....	11
3.	Descrizione dell' unità immobiliare oggetto di valutazione.....	13
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale.....	18
4.3	Verifica della titolarità.....	19
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	211
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	21
7.	Analisi estimativa.....	211
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	24
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	25
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	26
11.	Bibliografia.....	26



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accertamenti peritali espletati:

- In data 18 dicembre 2025 veniva effettuata richiesta tramite PEC all’Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia, per la verifica di contratto di locazione in essere per l’immobile oggetto dell’esecuzione immobiliare.
- In data 19 dicembre 2025 ricevuta risposta dall’Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratto di locazione dell’immobile.
- In data 20 dicembre 2025 veniva inoltrata all’Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio, la richiesta di accesso agli atti per poter visionare le pratiche edilizie relative all’immobile oggetto della stima.
- In data 20 dicembre 2025 è stata richiesta all’Archivio Notarile di Brescia copia del Testamento olografo dell’immobile, pubblicato dal notaio Franco Treccani.
- In data 29 dicembre 2025 ricevuta dall’Archivio Notarile di Brescia copia del Testamento olografo dell’immobile, pubblicato dal notaio Franco Treccani.
- In data 07 gennaio 2026 veniva effettuata per via telematica Ispezione Ipotecaria (n. T21483).
- In data 07 gennaio 2026 veniva effettuata per via telematica l’acquisizione delle Planimetrie Catastali (n. T77559), dell’Estratto mappa e degli Elaborati planimetrici (n. T213099).
- In data 09 gennaio 2026 alle ore 15:00 in presenza del custode avv. Luigi Bruno Modaffari ci si presentava presso l’immobile per il primo sopralluogo, ma non è stato possibile accedervi poiché non si è presentato nessuno da parte dell’esecutato.
- In data 20 gennaio 2026 è stato eseguito l’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio.
- In data 02 febbraio 2026 alle ore 09:30 in presenza del custode avv. Luigi Bruno Modaffari e del fabbro ci si presentava presso l’immobile per il secondo sopralluogo per l’accesso forzoso, durante il quale è stato effettuato il rilievo dimensionale e fotografico.
- In data 02 febbraio 2026 l’amministratore condominiale trasmetteva tramite e-mail i conteggi con la situazione contabile 2025/2026 e le rate per le spese straordinarie per la sostituzione dell’ascensore.

Dall’analisi della documentazione reperita risulta che:

LOTTO N. 01/01

Comune di Manerbio (BS) – Vicolo Venezia, 2: ABITAZIONE

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Manerbio n. 15 del 14 marzo 1963.

L'immobile è stato dichiarato abitabile - agibile con certificato rilasciato dal comune di Manerbio in data 12 aprile 1965 in relazione alla pratica edilizia n. 15 dell'anno 1963.

L'immobile è pervenuto al Signor **OMISSIS** in dipendenza di successione testamentaria, regolata con testamento olografo pubblicato con verbale in data 21 giugno 2004 n.118.877 di repertorio Notaio Franco Treccani di Brescia, trascritto a Brescia l'1 settembre 2004 ai numeri 45792/28114, con accettazione tacita del Signor **OMISSIS** li atto giudiziario in data 1 giugno 2010 n. 6.732 di repertorio del Tribunale di Brescia, trascritto a Brescia il 2 luglio 2025 ai numeri 30821/21196 quale accettazione tacita.

Dal sopralluogo effettuato in data 02/02/2026, si è rilevato che l'immobile è distribuito come rappresentato sia nella planimetria della scheda catastale, mentre dall'elaborato grafico della planimetria del progetto di costruzione del 1963 visionato nei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune risulta una piccola difformità nel disimpegno.

- I vani dell'immobile sono disposti come rappresentato graficamente nella planimetria catastale.

- L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina plurifamigliare, disposto come segue:

- Dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso dell'appartamento dal quale con un primo disbrigo sul lato Est si trova la cucina e a Nord la porta che conduce al soggiorno. Proseguendo in direzione Nord una porta conduce al reparto notte, quindi al secondo corridoio, dal quale sul lato Est accediamo a due camere matrimoniali e a Nord al bagno. Lungo tutto il lato Est dell'immobile è posto il balcone;
- Al secondo piano interrato della palazzina troviamo la cantina pertinenziale alla quale non abbiamo potuto accedere in quanto il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Manerbio ha attestato l'inagibilità del piano.

2. Inquadramento dell' immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione : LOTTO N. 01/01

- Provincia: Brescia
- Comune: Manerbio
- Via/Piazza: Vicolo Venezia
- Civico n.2

Zona: **EDIFICI APPARTENENTI AI NAF.**

Immagine tratta da Bing Maps Coordinate: 45,356895 – 10,140155



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: residenziale.

Tipologia edilizia dei fabbricati: edificio plurifamigliare.

Tipologia edilizia unità immobiliari: locali ad uso abitazione - commerciale.

Caratteristiche generali dell'immobile: immobile che si sviluppa su otto piani fuori terra e due interrati, con accesso da Vicolo Venezia.

Dimensione: la superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati – Fg.10 - Sezione NCT - Particella 453 – Sub 15 – Categoria A/2- Classe 3 – Sup. Catastale **104,00 mq** totale escluse aree scoperte **98,00 mq**.

Caratteri domanda e offerta: normali.

Forma di mercato: libero mercato

Filtering: In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio



di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.

- Fase del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare ha subito una generale variazione in crescita.
- Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

LOTTO N. 01/01

Comune di Manerbio – Vicolo Venezia, 2: ABITAZIONE

Descrizione sintetica: ABITAZIONE (Catasto fabbricati – Fg. 10 - Sezione NCT – Particella 453 – Categoria A/2 – Classe 3 – Sub 15 - Consistenza 5,5 vani).

- L'immobile è situato al secondo piano di un edificio plurifamiliare che si sviluppa su otto piani fuori terra e due interrati, costruito nel 1963, situato nella zona centrale di Manerbio.
 - L'immobile confina a Nord e a Est con il cotile comune, a Sud con il vano scale condominiali, e ad Ovest con altra proprietà.
 - L'accesso all'immobile avviene tramite il portone d'ingresso posto su Vicolo Venezia.
 - L'ingresso all'abitazione avviene al secondo piano del condominio percorrendo le scale, perché attualmente sono in corso i lavori di sostituzione dell'ascensore condominiale.
- La porta d'ingresso affaccia su un primo disbrigo, dal quale sul suo lato Est troviamo la cucina e sul lato Nord la porta che accede al soggiorno.

Il soggiorno sul lato Est ha una grande portafinestra che affaccia sul balcone e sul lato Sud una porta che lo collega alla cucina.

Dal soggiorno a Nord tramite una porta si accede alla zona notte, dalla quale sul lato Est si trovano le due camere matrimoniali entrambe dotate di portafinestra che affaccia sul balcone e a Nord è presente l'unico bagno dell'abitazione.

Sul lato Est dell'immobile per tutta la sua lunghezza è presente un unico balcone.

L'appartamento non è dotato di sistema di condizionamento.

L'immobile necessita di tinteggiatura interna.

Gli infissi sono in legno e vetro singolo, pertanto andrebbero riverniciati o sostituiti.

La chiusura delle aperture esterne avviene tramite tapparelle in plastica.

Il pavimento dell'abitazione nella zona giorno ed in una camera è in marmettoni di cemento con graniglia colorata, il primo disbrigo in marmo beige, una camera è in parquet ed il bagno è in ceramica monocolor.

Nel bagno è presente una vasca ed i sanitari sono di colore bianco, le pareti sono rivestite in piastrelle fino a circa due metri di altezza, sulla parete verso il corridoio è posizionato lo scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno verniciate di colore beige con riquadratura in vetro.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in lamiera d'acciaio verniciata, viste le diverse macchie sotto ai caloriferi andrà effettuata una verifica prima dell'utilizzo.

Gli impianti idraulici ed elettrici vanno controllati ed eventualmente messi a norma considerato che l'appartamento risulta non abitato da diversi anni.

Scendendo dalla scala condominiale al secondo piano interrato si raggiungono le cantine del condominio che risultano essere non intonacate e prive d'impianto elettrico, le porte di chiusura in legno sono inesistenti o ammalorate.

Il secondo piano interrato è stato dichiarato inagibile dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Manerbio il 26 gennaio 2026 in seguito al sopralluogo del 22 gennaio 2026 a causa della presenza di acqua di falda, pertanto non è stato possibile effettuare il rilievo dimensionale della cantina (vedi fotografie allegate)

L'appartamento nel complesso è in mediocre stato di conservazione.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Cortile comune
- Sud: Scala condominiale
- Est: Cortile comune
- Ovest: Altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno



Diretto in loco

PERSONALMENTE DEL PERITO

Data del sopralluogo

02 febbraio 2026

Desunto graficamente da:

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 commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Sommano mq.
Abitazione	secondo	95,46	100%	95,46
Balcone	secondo	20,18	35%	7,06
Cantina	II interrato	12,64	50%	6,32
Totale sup. com.:				108,84

Superficie commerciale

m² 108,84



(*) La misura della cantina è indicativa in quanto non è stato eseguito un rilievo strumentale ma è stata desunta dalla planimetria catastale, poiché il II interrato è stato dichiarato inagibile dai tecnici comunali per la presenza di acqua di falda in data 26/01/2026 e risulta inaccessibile.

Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione.





4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO N. 01/ 01



Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967



Titoli autorizzativi esaminati

Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 15 del 14/03/1963.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Manerbio

Data verifica urbanistica: (20/01/2026)



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico **PGT**

Zona: **EDIFICI APPARTENENTI AI NAF.**



Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche



Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici



Altro

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO

Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)

TEL. 0302140773 CP 3335753575



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 01/01

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dagli atti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del comune di Manerbio ed in particolare la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di n. 15 del 14 marzo 1963, è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto il soggiorno risulta più grande perché accorpa il corridoio, non essendo presente il muro divisorio come da progetto.

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.

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

- No, perché
- Sì (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Manerbio.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00).

Gli impongibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO N. 01/01

Comune di Manerbio – Vicolo Venezia, 2: ABITAZIONE

Immobile identificato in mappa al

Foglio **10** Sezione **NCT** Particella **453**

Categoria **A/2** Classe **3** Sub **15** Consistenza **5,5 vani**

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 07/01/2026



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, 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



LOTTO N. 01/01

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma le schede catastali sono ancora intestate al padre dell'esecutato dal quale è pervenuto l'immobile per eredità testamentaria.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 800/00 (diconsi euro ottocento/00), esclusi i diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.



Note



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773





LOTTO N. 01/01



Titolo di provenienza

In dipendenza di successione testamentaria in morte del Signor **OMISSIS** apertasi in data 27 maggio 2004, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 21 giugno 2004 n. 118.877 di Repertorio notaio Franco Treccani di Brescia, trascritto a Brescia l'1 settembre 2004 ai numeri 45792/20114 il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto in favore del signor **OMISSIS** quale accettava tacitamente detta eredità in forza di atto giudiziario in data 1 giugno 2010 n. 6.732 di repertorio Tribunale di Brescia, trascritto a Brescia il 2 luglio 2025 ai numeri 30821/21196 quale accettazione tacita.

Immobile sito in Manerbio (BS)

Quota di proprietà: 1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

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

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

LOTTI N. 01/01

Il condominio è amministrato dal Geom. Giuliano Capuzzi, con studio in Via San Martino del Carso n. 6, 25025 Manerbio (BS).

Dalle informazioni assunte dall'amministratore del Condominio "San Martino" per l'immobile, sono emerse le seguenti spese:

- Le spese condominiali insolute relative all'esercizio passato relative al periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026 sono pari a **Euro 7.681,69** più calcolo integrativo spese riscaldamento per **Euro 678,03**
- Inoltre le spese di straordinaria amministrazione per la sostituzione dell'ascensore pari a **Euro 819,32**.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

LOTTO N. 01/01

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

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.”

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 limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.



Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.



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
 - Altro
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Metodo Statistico Matematico



*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 01/01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 10, Sezione NCT, Mappale 453, Sub 15,

Categoria A/2, Classe 3 Consistenza 5,5 vani, e Rendita Catastale €. 267,01.

Il più probabile valore della PROPRIETA' in libero mercato viene di fatto quantificato in € 99.969,54 =diconsi Euro novantanovemilanovecentosessantannove/54 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 87.600,00= diconsi Euro ottantasettemilaseicento/00.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: MICHELE BONATO

Iscritto all'Ordine: ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

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.
- E 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: 07/03/2026

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Elaborati fotografici esterni - lotto 01/01
3. Elaborati fotografici interni - lotto 01/01
4. Copia stralcio verbale di pubblicazione disposizioni testamentarie - lotto 01/01
5. Accesso agli atti Comune di Manerbio – lotto 01/01
- 5.1 Licenza di costruzione n. 15 del 1963
6. Certificato di abitabilità - lotto 01/01
7. Estratti strumenti Urbanistici - lotti 01/01
8. Estratto mappa catastale - lotti 01/01
9. Scheda catastale - lotto 01/01
10. Visure storiche catastali - lotto 01/01
11. Ispezioni telematiche - lotto 01/01
12. Spese condominiali - 01/01
13. Dichiarazione di parziale inagibilità II piano interrato (cantine) - 01/01

11. Bibliografia

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 estimo 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