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. 503/2024

Giudice: **Dott.ssa Simonetta Maria Letizia BRUNO**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato da:

Creditore intervenuto

Esecutato:

Esperto incaricato

Geometra Diego Donghi (DNGDGI75R07C618P)
con studio in Cologne (BS), Via Roma n. 11
PEC diego.donghi@geopec.it
Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982,
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014

Timbro e firma

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b04a0a74000b59a0007900317b2e5a

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

Date

Nomina dell'esperto	22/01/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30/01/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	**18/04/2025**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/05/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 (UNICO)

Descrizione sintetica	Appartamento trilocale collocato al piano quarto di un edificio condominiale, con annessa cantina pertinenziale posta al piano interrato.
Ubicazione	In Comune di Brescia (BS) via Diaz n. 1/b
Identificativi catastali	**COMUNE DI BRESCIA (B157) (BS)** Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** mappale **306** subalterno **9** Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5 Vani – S.C. 88 m² – R.C. 774,69 Euro
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 88.000,00 **
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 77.000,00 ** **
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una buona domanda ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne la locazione.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO	se NO vedi pagina __
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	se NO vedi pagina __
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	se NO vedi pagina __

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ NO	☐ SI	se SI vedi pagina ___
Spese condominiali arretrate	☐ NO	☒ SI	se SI vedi pagina **18**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI	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 ---

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 5

2. Inquadramento dell'immobile 6

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 10

4. Audit documentale e Due Diligence 12

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica. 12

4.2 Rispondenza catastale 14

4.3 Verifica della titolarità 16

4.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 17

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 18

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 19

7. Analisi estimativa 20

8. Riepilogo dei valori di stima 27

9. Dichiarazione di rispondenza 28

10. Elenco della documentazione tecnica allegata 29

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 30/01/2025: accettazione dell'incarico; ispezione tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione ipo-catastale (estratti di mappa, planimetrie, elaborati planimetrici di subalternazione, visure storiche, note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli sino al primo titolo antecedente il ventennio;
- 20/02/2025: richiesta accesso atti UTC;
- 25/03/2025: indagine tecniche effettuate presso UTC ai fini della verifica urbanistica ed edilizia del cespite;
- 12/03/2025: Primo accesso - sopralluogo presso il cespite, alla presenza del Custode, con esito negativo.
- 18/03/2025: richiesta situazione contabile all'Amministratore del condominio; indagine tramite l'Amministrazione Finanziaria per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso; richiesta copia titolo di provenienza;
- **09/04/2022: Secondo accesso - sopralluogo presso il cespite, alla presenza del Custode e del fabbro, accedendo a tutti i locali ed effettuando tutte le necessarie misurazioni;**
- Nel periodo compreso tra il 09/04/2025 e 16/04/2025 il valutatore eseguiva accertamenti economici-estimativi riguardante il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
- 18/04/2025 deposito del rapporto di valutazione nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal decreto di nomina.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Nella Città di Brescia, nella zona centrale corrispondente al quartiere Brescia Antica, a nord della linea ferroviaria cittadina.

Mappa *(Fonte: https://www.google.com/maps)*

[1] *Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.*

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I cespiti staggiti sono posti nella Città di Brescia, in zona centrale, ai margini sud del quartiere Brescia antica.

L'Osservatorio di *Immobiliare.it* evidenzia cha a marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 2.217 €/m², con un aumento del 9,97% rispetto a Marzo 2024 (2.016 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brescia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di € 2.217 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023.

Nel corso del mese di Marzo 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Brescia è stato più alto nella zona Centro Storico, con € 2.729 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona San Polo, Caionvico, Sant'Eufemia con una media di € 1.858 al metro quadro.

Riporto di seguito un estratto dal focus provinciale del mercato immobiliare residenziale predisposto dall'Agenzia delle Entrate – DP – Ufficio Provinciale Territorio di Brescia, riferito al 1° semestre dell'anno 2024. Relativamente alla zonizzazione del capoluogo provinciale, il comune di Brescia nel 1° semestre 2024 è ancora suddiviso in 25 zone OMI omogenee, di cui 2 extraurbane.

Quella in cui è collocata la proprietà staggita è la zona OMI **C5: Viale Venezia, Rebuffone, Via Boifava, Diaz, Piave, Stazione**. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, e intorno a esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 4 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno.

Le zone più significative a livello di NTN[2] si confermano essere la zona C1 (via Veneto, Crocefissa di Rosa, Ospedale, Mompiano) con 255,1 NTN (il 17,5% delle NTN del capoluogo) e una variazione positiva del +16,0% rispetto allo stesso periodo del 2023; seguono poi la zona C3 (Via Milano, Industriale, Fiumicello) con 136,4 NTN (il 9,4% delle NTN del capoluogo) e una variazione positiva del 7% (una delle poche zone per la quale si era già registrata una variazione positiva pari a +6,0% nel 1° semestre 2023 rispetto al medesimo periodo del 2022), la zona D3 (San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora) con 130,2 NTN ma una variazione negativa del -28% e la zona D1 (Q.re Abba, S. Anna, Urago Mella) con 129,6 NTN e una variazione positiva del +7,0% (le ultime due con la stessa quota di NTN del capoluogo pari a 8,9%).

Le zone con il più esiguo numero di transazioni del centro urbano sono la zona B2 (Piazzale Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, F.lli Ugoni) con 2 NTN, la zona D2 (Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena) con 4,2 NTN e la zona D8 (Borgo Wuhrer) con 4,5 NTN.

Dalla relazione di presentazione della banca dati OMI per il 2° semestre 2024, per quanto riguarda il mercato residenziale, si evince quanto segue:

Nel complesso nei comuni del Nord Ovest, si registra un lieve incremento delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2024 rispetto allo stesso trimestre del 2023, pari a +2,5%, incremento

[2] NTN - numero di transazioni normalizzate: corrisponde all'indicatore dei volumi di abitazioni compravendute (quindi dati delle compravendite per settore, nel caso in esame per quello residenziale).

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

in linea con l'andamento nazionale per il quale è stata osservata una crescita degli scambi pari al +2,7%, tasso in leggera accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era 1,2% nel secondo trimestre 2024).

I comuni minori hanno trainato la crescita con una variazione del +2,8%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+2,4%).

L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali delle abitazioni ma in particolare quelle di ampia metratura, compresa tra 115 m² e 145 m², che crescono del 3,8%.

Rialzi del 3% circa si registrano anche per le residenze di taglio piccolo, inferiore a 50 m².

Prosegue la tendenza al rialzo del mercato delle locazioni favorita dalla propensione di Brescia a città universitaria e turistica e alla vicinanza di infrastrutture (es. aeroporti, autostrade, ferrovia).

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato / da ristrutturare
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	medio
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/m² 1.000,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

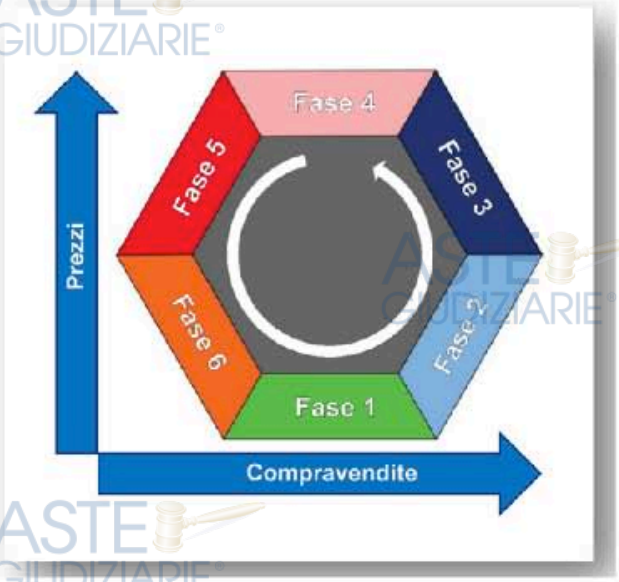
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato è la n. 2 ove sia i prezzi che il numero delle transazioni segnato un aumento.



Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

L'unità abitativa staggita è parte di un fabbricato condominiale sette piani fuori terra, di complessive 11 unità residenziali oltre alle due unità commerciali (*esercizio di vicinato*) poste al terra.
L'edificio, nell'attuale consistenza, è stato realizzato durante i primi anni '60 dello scorso secolo.
La zona, prevalentemente a destinazione residenziale, è posta nella zona sud del quartiere "Brescia Antica" a confine con i quartieri "*Lamamora*" e "*Porta Cremona*", nelle immediate vicinanze del Palazzo di Giustizia. Risulta ben collegata alla rete viaria principale anche se la zona è carente di parcheggi liberi.
Nello specifico, l'unità visionata è posta al piano quarto e risulta internamente suddivisa in: ingresso, cucina, bagno, soggiorno e due camere. Al piano interrato è posta la cantina pertinenziale.
L'immobile risulta disabitato da lungo periodo e si presenta in stato di manutenzione pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni; continue e plinti in c.a.
Struttura: a telaio in c.a., solai superiori in laterocemento;
Tamponamenti esterni; muri in laterizio;
Impianti: riferibili all'epoca di realizzazione non più conformi; impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa allacciato alla rete di teleriscaldamento; impianto idro-sanitario con apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio.
Finiture: riferibile all'epoca di realizzazione; serramenti esterni in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in graniglia di marmo, rivestimento in ceramica per bagno e cucina, carta da parati per gli altri locali.

ACCESSI

Tramite il vano scala comune, direttamente dalla via Diaz.

CONFINI *(in unico corpo da nord ed in senso orario)*

Quanto all'abitazione; parti comuni e muri perimetrali; altra unità abitativa; muti perimetrali, altra unità abitativa e parti comuni.
Quanto alla cantina; parti comuni su due lati, unità di altre proprietà.

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **09/04/2025** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione[3]

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione piano IV	m²	82,35	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	6,53	30 %
Superficie commerciale[4]	m²	84,31	

[3] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento.* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

[4] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942

☒ **Fabbricato anteriore 01/09/1967**

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

1. Licenza per opere edilizie nn. **28139/4738** del **11/10/1960**;
2. Certificato di agibilità del **20/12/1961** consegnato il 03/01/1962.

☒ Documentazione visionata:

1. Provvedimenti e richieste;
2. Elaborati grafici (planimetrie, piante, prospetti e sezioni di progetto);
3. Certificato di agibilità;
4. Certificato di colludo statico delle strutture in c.a.;

☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

☒ Data verifica urbanistica: **25/03/2025**

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☐ Vincoli ambientali: nessuno

☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

Pubblicazione 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 **geometra Diego Donghi**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4484, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, relativamente ai beni oggetto della procedura **503/2024**, con la presente

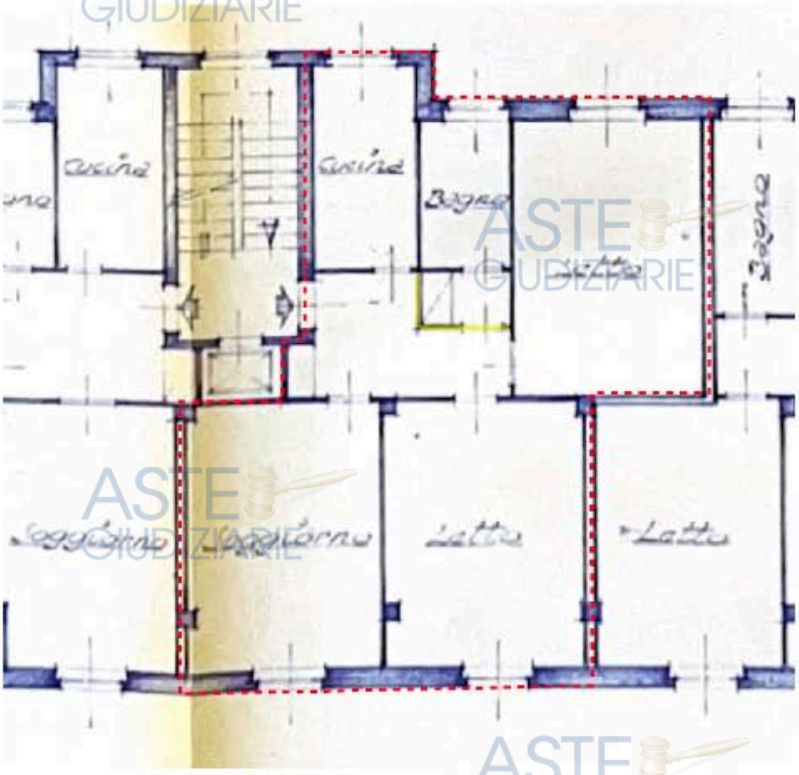
DICHIARA

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

Su punto si precisa quanto segue:

Si è rilevata la mancata realizzazione di un piccolo antibagno previsto nel progetto originario, indicato con colore giallo nell'immagine che segue.

Tale lieve difformità rientra nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 DRP 380/2001 T.U.E., pertanto non costituisco violazione edilizia ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.



Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare risulta catastalmente identificata così come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di **BRESCIA** (B157)

- Sezione **NCT** Foglio **148** Particella **306** Subalterno **9** – Zona Censuaria 2 - Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale 88 m² Totale escluse aree scoperte 88 m² – RC € 774,69;

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

- ********** nata a ********** (**) il **********, proprietà per 1/1.

Identificazione pregressa dei beni

1. VARIAZIONE del 20/03/2025 Pratica n. BS0079508 in atti dal 20/03/2025 rettifica del piano (n. 79508.1/2025);
2. VARIAZIONE del 17/11/2016 Pratica n. BS0254272 in atti dal 17/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94159.1/2016)
3. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/01/2007 Pratica n. BS0005332 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2211.8/2007)

Elenco documentazione visionata:

1. Estratto di mappa;
2. Visure storica per immobile;
3. Planimetria catastale.

Data verifica catastale: **15/04/2025**

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **geometra Diego Donghi**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4484, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio del Territorio in data **15/04/2025**, di quanto rilevato in sede di sopralluogo in data **09/04/2025**, in ordine alla conformità' catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i., relativamente ai beni oggetto della procedura **503/2024** con la presente,

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza di atto di compravendita a ministero notaio Dante Chizzini del 23/04/1994 rep. n. 87.501 racc. n. 12.528, trascritto a Brescia ai nn. 10.760/7.755 il 26/04/1994;

Condizioni limitanti

☐ Servitù ☐ Vincoli ☐ Oneri

☐ Pesi ☐ Gravami

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati – condominiali o costituenti il comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture-, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia, non risulta in essere alcun contratto di locazione, come da allegata dichiarazione del **07/04/2025** protocollo n. 53.125.

☒ **Libero**

☐ Occupato da uno degli esecutati (titolari del diritto)

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

NOTA:

Stante l'irreperibilità dell'esecutato, l'accesso ai luoghi è stato garantito dall'intervento del fabbro con sostituzione delle principali serrature: porta di ingresso e lucchetto per la porta della cantina.
Presso l'immobile non risulta attiva alcuna utenza di servizio (gas, energia elettrica, servizio idrico).

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

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 del bene stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

Le unità immobiliari staggite **NON** risultano gravate da formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento opponibili all'aggiudicatario.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio legalmente costituito denominato **DIAZ 1B**, amministrato, alla data della presente stima, dalla Società Amministrazioni Condominiali Scalvini Elisa & Rizzini M. snc di Brescia.

In data 11/04/2025 è stata reperita la seguente documentazione:

- Quanto all'esercizio corrente (**01/11/2024 – 31/10/2025**):
  - Bilancio preventivo;
  - Riparto preventivo;
  - Prospetto rate
- Quanto all'esercizio precedente (**dal 01/11/2023 – 31/10/2024**);
  - Nota esplicativa sintetica della gestione;
  - Situazione patrimoniale e di cassa;
  - Dettaglio debiti e crediti a fine esercizio
  - Rendiconto Consuntivo
  - Riparto consuntivo

Il Condominio, del quale fanno parte le unità staggite, vanta un credito di **€. 3.315,47** nei confronti del debitore esecutato.

A seguito delle delibere condominiali, il debito dell'esecutato si è così formato:

- Debito delle gestioni precedenti = ***** €
- Per rate scadute esercizio 2024 (*ristrutturazione ascensore*) = 1.162,08 €
- Residuo a debito dell'ultima gestione consuntiva approvata = **1.496,67 €**
- Per rate scadute della gestione corrente = **656,72 €**

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità **NON OPPONIBILI** all'acquirente:

Iscrizione del 26/08/2015 – r.p. 5236 – r.g. 29679

Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 dpr 602/1973) rep. n. 832/6415 del 21/08/2015.

A favore: EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano

Contro: debitore esecutato;

Somma complessiva: Euro 387.479,76

L'ipoteca grava sull'unità oggetto di stima.

Trascrizione del 16/12/2024 – r.p. 39628 - r.g. 56954

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 9352 del 04/11/2024;

A favore: POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di stima.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:
"Per valore di mercato si intende 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 costrizioni."

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."

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.
Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, UTC Comunale, ecc.)

Condizioni limitative

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

In caso di pubblicazione, per esigenze della procedura, il presente RDV non dovrà riportare i riferimenti dei soggetti debitori e di eventuali terzi, ed ogni altro dato riconducibile ad essi.

Qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme sulla privacy, rimane pertanto in capo al soggetto o ai soggetti, che procederanno alla divulgazione del presente documento, manlevando il Valutatore da qualunque onere o dovere in merito.

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.

☒ Si

☐ 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. 3 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

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Si tratta di un procedimento di stima il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

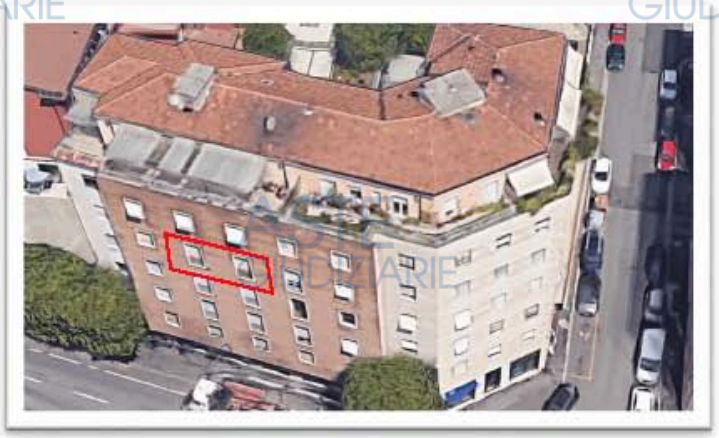
Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel corso dell'indagine eseguita è stato possibile acquisire un numero sufficiente di atti di compravendita recenti e attendibili, relativi ad immobili di tipologia edilizia assimilabile per segmento di mercato. Dall'insieme dei risultati sono stati individuati gli immobili più simili in termini di caratteristiche principali all'oggetto di stima al fine di contenere gli aggiustamenti matematici nella analisi estimativa.

Localizzazione immobili di confronto

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

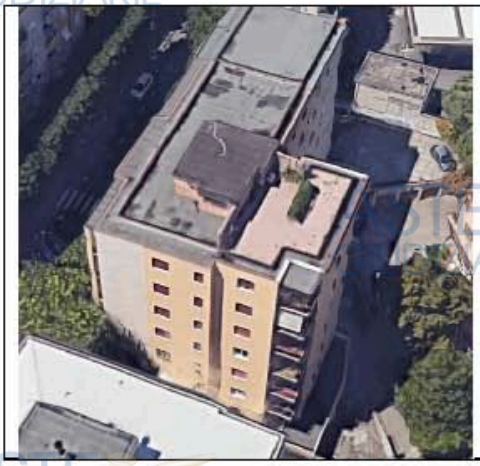
VIA DIAZ 1/B



Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

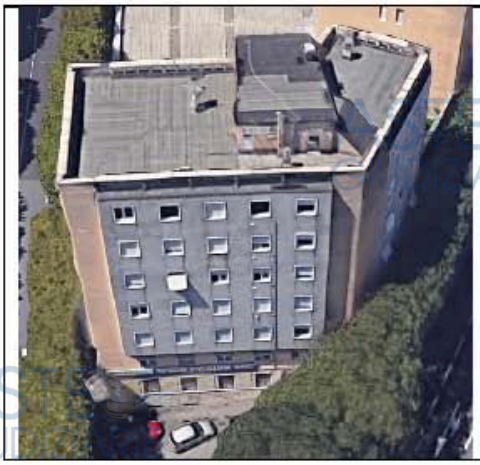
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPARABILE A



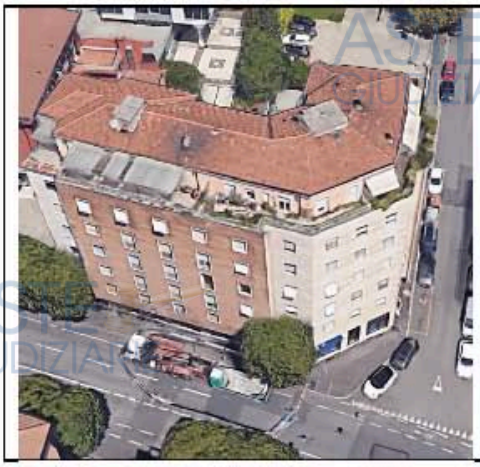
Trascrizione	49897/34688 del 07/11/2024
Localizzazione	Via L. Basiletti
Tipologia immobiliare	**Appartamento al 5° piano**
Stato di manutenzione*	Equivalente
Prezzo (Corrispettivo)	**103.000,00 Euro**
Data	28/10/2024

COMPARABILE B



Trascrizione	43170/29982 del 16/01/2024
Localizzazione	Via A. Inganni, 12
Tipologia immobiliare	**Appartamento al 3° piano**
Stato di manutenzione*	Migliore
Prezzo (Corrispettivo)	**126.000,00 Euro**
Data	24/09/2024

COMPARABILE C



Trascrizione	2114/1598 del 16/01/2024
Localizzazione	Via Diaz, 1/E
Tipologia immobiliare	**Appartamento al 4° piano**
Stato di manutenzione*	Equivalente
Prezzo (Corrispettivo)	**85.000,00 Euro**
Data	08/01/2024

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

Analisi estimativa

TABELLA DATI IMMOBILIARI	Esecuzione Imm. 503/2024			
			data della stima	16/04/2025
Prezzo e caratteristica	**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare	Vendita	Vendita	Vendita	
Trascrizione nn.	49897/34688	43170/29982	2114/1598	***
Trascrizione data	07/11/2024	02/10/2024	16/01/2024	
Comune	BRESCIA			
Indirizzo	Via L. Basiletti	Via A. Inganni, 12	Via A. Diaz 1/E	Via A. Diaz 1/b
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo contrattato (euro)	€ 103.000,00	€ 126.000,00	€ 85.000,00	
Data (mesi)	28/10/2024	24/09/2024	08/01/2024	
	6	7	15	
Livello di piano (n)	5	3	4	4
Superficie principale (mq)	89,00	74,30	81,72	82,35
Superfici secondarie				
Balcone 30%	5,30	1,50	5,21	0,00
Cantina 30%	6,00	6,00	4,35	6,53
Box 50%	14,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna 10%	0,00	0,00	0,00	0,00
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Normale
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima Interno	Equivalente	Migliore di molto	Equivalente	Pessimo
Superficie commerciale	99,39	76,55	84,59	84,31

ASSUNZIONI	Esecuzione Imm. 503/2024	
Criterio di misurazione		**SEL**
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		2,00%
I= livello di piano		1,0%
Livello di Prezzo €/mq		1.120,00 €
Prezzo area esterna	10% =	112,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.600,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio < 10 u.i

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

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

TABELLA PREZZI MARGINALI		Esecuzione Imm. 503/2024		
Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo		€ 103.000,00	€ 126.000,00	€ 85.000,00
Data (mesi)	2,00%	-€ 171,67	-€ 210,00	-€ 141,67
Livello di piano	1,00%	€ 1.030,00	€ 1.260,00	€ 850,00
Superficie principale (mq)		€ 1.004,87	€ 1.004,87	€ 1.004,87
Superfici seconda: Balcone	30%	€ 301,46	€ 301,46	€ 301,46
Superfici seconda: Cantina	30%	€ 301,46	€ 301,46	€ 301,46
Superfici seconda: Box	50%	€ 502,44	€ 502,44	€ 502,44
Superfici seconda: Area esterna	10%	€ 100,49	€ 100,49	€ 100,49
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.686,00	€ 1.686,00	€ 1.686,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 15.175,00	€ 15.175,00	€ 15.175,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Esecuzione Imm. 503/2024		
Data (mesi)		€ 1.030,00	€ 1.470,00	€ 2.125,00
Livello di piano		-€ 1.030,00	€ 1.260,00	€ -
Superficie principale (mq)		-€ 6.682,39	€ 8.089,21	€ 633,07
Superfici seconda: Balcone		-€ 1.597,74	-€ 452,19	-€ 1.570,61
Superfici seconda: Cantina		€ 159,77	€ 159,77	€ 657,19
Superfici seconda: Box		-€ 7.034,09	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)		€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione interna (€)		€ -	-€ 45.525,00	€ -
Prezzo corretto		€ 87.845,55	€ 91.001,79	€ 86.844,64
Peso comparabile (%)		30%	20%	50%
		VALORE DELL'IMMOBILE		88.000,00 euro

Nel analisi comparativa è stato attribuito un peso maggiore all'immobile di confronto C, poiché trattasi dell'unità adiacente al bene oggetto si stima.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
UNICO	NCT/148	306	9		A/2	5	5 vani	Appartamento	€ 88.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**88.000,00**
DECURTAZIONI AL VALORE		
a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	2.153,39
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	8.800,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**77.000,00**

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Il valore determinato come segue, è da considerarsi corrispondente al valore dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 88.000,00 *(Euro ottantottomila/00)*

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 77.000,00 *(Euro settantasettemila/00)*

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato ne 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;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della noma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- 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 sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 18 aprile 2025

L'Esperto incaricato per la stima _____

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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

10. Elenco della documentazione tecnica allegata

1) Atto di provenienza;
2) Documentazione catastale;
3) Provvedimenti edilizi;
4) Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
5) Documentazione condominiale;
6) Documentazione fotografica.

Firmato Da: DONGHI DIEGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49b4fa6a31cbbd59ba6d736c6d1b20ea

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