

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 524/2023

Giudice delegato:

Dott. Stefano Franchioni

### Anagrafica

Creditore procedente:

**Prisma SPV s.r.l. con mandato a Dovalue s.p.a.**

Con sede a Roma - Lgt Flaminio n.18  
00196 Roma - C.F./P.Iva 05028250263

Rappresentato da:

Avv. Marco Orizio

E mail: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

del Foro di Brescia

con Studio in piazza Della Loggia 5 – Brescia

Esecutati:

Esperto incaricato

Arch. Mariangela Astori

Via G. Corna Pellegrini, n°3 – Brescia

CF STRMNG71B59B157O

Tel +393387038824

Pec mariangela.astori@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI di Brescia nr. 1830

Timbro e firma \_\_\_\_\_



arch. mariangela\_astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 1

**Date:**

Nomina dell'esperto: 08/04/2024  
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 17/04/2024 (telematico)  
 Data della consegna del rapporto di valutazione: 08/08/2024  
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08/10/2024

**Identificazione dei lotti:**

Descrizione sintetica:

**lotto 1:** Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Ospitaletto, in via X Giornate n°35 - piano 1

Ubicazione: OSPITALETTO (BS)

Identificativi catastali: Comune di OSPITALETTO (codice G170)

**lotto 1:** Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 7 – Part. 359 – Sub 4 – Cat. A/3 – Vani 5 – P1;

Quota di proprietà:

Ratna Michael Pritish 1/2  
 Ratna Sharon Jasna 1/2

Divisibilità dell'immobile: NO

**VALORE IN LIBERO MERCATO:**

SUB 4 - A/3 € **75.800,00** (euro settantacinquemilaottocento /00)

**VALORE DI VENDITA FORZATA** (valore di realizzo rispetto al valore di stima):

SUB 4 - A/3 € **64.400,00** (euro sessantaquattromilaquattrocento/00)



**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pag 10
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pag 11
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pag

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pag
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pag
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pag 12
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pag

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pag
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pag

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 05/11/2023, trascritto a Brescia in data 01/12/2023 ai nn. 53487 reg. gen. /37100 reg. part. a favore di "Prisma Spv srl, con sede a Roma contro il signor ██████████ per la quota parte di 1/2 e la signora ██████████ per la quota parte di 1/2, del mappale sez NCT - fg. 7, part. 359, sub 4 (catasto fabbricati);
- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo del 04/04/2011, trascritto a Brescia in data 07/04/2011 ai nn. 14431 reg. gen. /3123 reg. part. a favore di "Banca Unicredit spa, con sede a Roma" contro il signor ██████████ per la quota parte di 1/2 e la signora ██████████ per la quota parte di 1/2, del mappale sez NCT - fg. 7, part. 359, sub 4 (catasto fabbricati);
- **atto tra vivi** di compravendita, Notaio A. Garioni del 04/04/2011 rep. 58359/28200 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 07/04/2011 al n° 14428 del registro generale e n° 8734 del registro particolare.



arch. mariangela.astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



- Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento generale degli immobili.....	6
3.	Descrizione unità in oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3.	Veridicità della titolarità .....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	12
7.	Analisi estimativa.....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	17



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



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

Accettato l'incarico in data 17.04.2024 via telematica, l'Esperto procedeva, in data 19.04.2024, all'estrazione e visione della documentazione inerente Es. Im. N° 524/2023 dal portale telematico del Tribunale.

Letti gli atti e studiati i documenti si è reso evidente che il quesito richiedeva la descrizione ed una stima di un bene immobiliare ubicato nel Comune di Ospitaletto, via X Giornate n°35.

In data 19.04.2024 l'Esperto dava inizio alle operazioni peritali svolgendo le prime operazioni di visura catastale, visure ipotecarie e planimetriche negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e Ipotecari, Nella stessa data inoltrava via mail al Notaio Garioni la richiesta di copia dell'atto notarile di compravendita. In data 30.04.2024 inoltrava via telematica la richiesta di accesso agli atti al Comune di Ospitaletto. E successivamente il 30.05.2024 inoltrava richiesta all'Aler sede Brescia. In data 10.05.2024 veniva inviate richieste relative alla documentazione anagrafica, residenziale e dello stato di famiglia degli esecutati agli uffici anagrafe/serv. demografici del Comune di Ospitaletto. Il 09.05.2024 si procedeva al primo sopralluogo, solo esterno, congiuntamente con il custode cautelare e notaio mentre un secondo sopralluogo, con accesso forzato, veniva effettuato in data 29.05.2024. Il 14.06.2024 si procedeva all'accesso agli atti presso l'ufficio Aler di Brescia.



## 2. Inquadramento generale degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione lotto

- Provincia: Brescia
- Comune: Ospitaletto
- Via/Piazza: via X Giornate n°35

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica

#### Mappa geografica



#### Destinazione urbanistica dell'immobile - PGT vigente

##### Residenziale

Zona B2: Ambiti residenziali di completamento ad alta densità (NTA art. 11.6.2)

Zone B – Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: si tratta di zone residenziali sostanzialmente edificate, in cui si prevede il completamento dei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Z4a: Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi (PGT - DP carta delle pericolosità sismica locale DGR XI/6714 del 26/04/2022)

Classe 3 - Sensibilità paesaggistica media (PGT variante 2021 – DP27\_v)

- Tipologia immobiliare**  fabbricato
- antecedente il 1967
- edificato dopo 1967

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

#### SUB 4

#### Identificazione catastale

- Comune Censuario: OSPITALETTO (codice G170)
- Tipologia Catasto  Terreni  Fabbricati
- Identificativo  Sezione: NCT
- Foglio: 7
- Particella: 359
- Subalterno: 4

#### Confini

Indicare i confini catastali

- N/E: a.u.i / vano scala comune
- N/O: affaccio su esterno
- S/O: affaccio su esterno
- S/E: affaccio su esterno

#### Consistenza Rilievo

- Esterno 09/05/2024
- Interno ed Esterno 29/05/2024
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (da rilievo)
- Tipologia edilizia unità immobiliare**  appartamento
- Dimensione:**  Medio/piccola



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 81,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone mq 3,75	m <sup>2</sup> 1,31	35%
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina mq 8,35	m <sup>2</sup> 2,89	35%

### Superficie commerciale

m<sup>2</sup> **85,20**

Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

### Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione (foto in allegato)

Gli immobili sono situati nel Comune di Ospitaletto in via X Giornate n°35 e fanno parte di un edificio edificato negli anni 50/60, composto da 3 piani fuori terra, unità residenziali, ed un piano seminterrato adibito a cantine con corte comune di accesso. Il complesso edilizio è stato costruito in ragione di:

- Gestione INA CASA – pratica n.25109 del 18/03/1958;
- Certificato di Collaudo – pratica n.25109 cantiere n.12324 – 24/11/1962;

L'unità residenziale (sub 4), situata a piano primo, è composta da una zona giorno (ingresso/disimpegno, soggiorno e cucina di c. mq 32,84 e piccolo balcone) da cui si accede ad una zona notte caratterizzata da due camere da letto di c. mq 15,88 e c. mq 12,78 ed un bagno di c. mq 5,25 con accesso ad una piccolo balcone.

Gli ambienti presentano soffitto intonacato (h2,85 mt), pavimentazioni in ceramica/monocottura, porte interne in laminato, infissi in legno, vetro doppio e tapparelle esterne in pvc. I locali al momento del sopralluogo sono risultati in una stato discreto dal punto di vista strutturale. I sanitari di fattura economica. L'impianto elettrico è sottotraccia e il sistema di riscaldamento/acs è autonomo. L'unità immobiliare è in condizioni di conservazione sufficienti. A piano seminterrato si trova il locale cantina finestrato di c. 6,50 (sup. utile) con h 2,10 m e porta in ferro. Anche il locale cantina si presenta ingombro di materiale.

### Caratteristiche edificio

- fondazioni di tipo continuo in corrispondenza di murature e setti ed a plinti in c.a. relativamente ai pilastri;
- solai in laterizio armato del tipo semi prefabbricato ed in opera ;
- muri in c.a. ed in laterizio portante;
- copertura tetto a falde, costituito da muricci e tavelloni;
- rampe, scale e balconi in c.a.



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 8



Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica smaltata - aerazione naturale;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura in laminato;
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e tapparelle in pvc;
- impianto di riscaldamento e acs autonomo; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari del bagno di semplice fattura in ceramica;

Livello di piano : 1, S1

### Impianti in dotazione

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ascensore                             | <input type="checkbox"/> presente  |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento/Acs                     | <input checked="" type="checkbox"/> presente<br><input checked="" type="checkbox"/> autonomo |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento                       | <input checked="" type="checkbox"/> assente<br><input type="checkbox"/> parziale             |
| <input type="checkbox"/> Elettrico                             | <input checked="" type="checkbox"/> presente   |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | <input checked="" type="checkbox"/> discreto   |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> discreto/sufficiente                                     |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture unità immobiliare</b>     | <input checked="" type="checkbox"/> normale/economico  |

## 4. Audit Documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
  - Gestione INA CASA – pratica n.25109 del 18/03/1958;
  - Certificato di Collaudo – pratica n.25109 cantiere n.12324 – 24/11/1962;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Aler – Comune di Brescia (BS)



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 9



Data verifica urbanistica: 14/06/2024

### Situazione urbanistica

Zona B2: Ambiti residenziali di completamento ad alta densità (NTA art. 11.6.2)  
Zone B – Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: si tratta di zone residenziali sostanzialmente edificate, in cui si prevede il completamento dei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.

Z4a: Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi (PGT - DP carta delle pericolosità sismica locale DGR XI/6714 del 26/04/2022)

Classe 3 - Sensibilità paesaggistica media (PGT variante 2021 – DP27\_v)

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la IRREGOLARITA' edilizia dello stato attuale dell'unità immobiliare a residenza (sub 4) in ragione di una diversa superficie rilevata rispetto alla documentazione grafica edilizia rilevata nell'Ufficio Tecnico Aler del Comune di Brescia (BS). Non sono state riscontrate pratiche edilizie relative allo spostamento di una parete divisoria tra cucina e soggiorno, né a nome degli esecutati, né a nome dei proprietari precedenti, né negli elaborati grafici di concessione e varianti.



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 10



## 4.2 Rispondenza catastale

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	7	359	4		A/3	6	5 vani	€ 253,06	Via X Giornate 35 - piano 1

(Atto Pubblico) del 04/04/2011 – Repertorio n. 58359 in atti dal 06/04/2011 Rogante: Garioni Aldo – Sede: Travagliato – Registrazione: Compravendita n°8419.1/2011  
Intestazione degli immobili:

Elenco documentazione visionata:

- \* Visure per immobile;
- \* Visure storiche per immobile;

Data verifica catastale: 19/04/2024

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI di BRESCIA nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante l'archivio telematico dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la IRREGOLARITÀ planimetrica catastale del subalterno rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare.

Spostamento di una parete divisoria tra cucina e soggiorno.

Le opere difformi possono essere regolarizzate in ragione della presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria presso il Comune di Ospitaletto ed il conseguente aggiornamento degli atti catastali. Complessivamente, tra prestazioni professionali, oblazione, oneri di segreteria da versare al Comune di Ospitaletto e al settore Catasto dell'Agenzia dell'Entrate si valuta un costo di c. 2.500,00 €.



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 11

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Titolo di provenienza

- Atto di compravendita, Notaio A. Garioni del 04/04/2011 rep. 58359/28200 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 07/04/2011 al n° 14428 del registro generale e n° 8734 del registro particolare.

Quota di proprietà: 1/2 -

1/2 -

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

sez NCT fg 7 – part 359 – sub 4 – cat A/3

- Libero: al momento del sopralluogo l'appartamento risulta libero dagli esecutati.

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

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di competenza risulta non essere registrato contratto di locazione a nome e per conto degli esecutati riguardanti le unità oggetto di perizia.

Sub 4

Diritti, azioni, ragioni e relative servitù, con ogni accessione adiacenza e pertinenza, con la quota proporzionale delle parti comuni a sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile e di quelle determinate comuni nelle planimetrie catastali, nel loro attuale stato di fatto e giuridico.

Non esiste un Amministratore di condominio.

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

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 05/11/2023, trascritto a Brescia in data 01/12/2023 ai nn. 53487 reg. gen. /37100 reg. part. a favore di "Prisma Spv srl, con sede a Roma contro il signor [REDACTED] per la quota parte di 1/2 e la signora [REDACTED] per la quota parte di 1/2, del mappale sez NCT - fg. 7, part. 359, sub 4 (catasto fabbricati);
- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo del 04/04/2011, trascritto a Brescia in data 07/04/2011 ai nn. 14431 reg. gen. /3123 reg. part. a favore di "Banca



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 12

Unicredit spa, con sede a Roma" contro il signor [REDACTED] per la quota parte di 1/2 e la signora [REDACTED] per la quota parte di 1/2, del mappale sez NCT - fg. 7, part. 359, sub 4 (catasto fabbricati);

## 7. Analisi estimativa : sviluppo analitico

### Metodo comparativo: determinazione del più probabile valore di mercato

#### 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. X 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

*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.*

L'espletamento delle operazioni peritali è stato svolto con l'obiettivo finale di raccogliere tutti i dati relativi all'individuazione dei beni, la loro ubicazione, la loro consistenza catastale e la loro regolarità normativa ed edilizia. A tale proposito si è considerato gli interventi edilizi eseguiti, l'età degli immobili, lo stato di conservazione, gli elementi riscontrabili e visibili esternamente ed il contesto urbano in cui sono inseriti. Nella definizione del valore degli immobili si è fatto riferimento a dati di valore unitario di beni immobiliari analoghi, ubicati in zone limitrofe e di recente compravendita. Sono state valutate diverse indicazioni, tra cui quelle dell'Osservatorio Quotazioni immobiliari per Ospitaletto e del Borsino Immobiliare maggio/giugno 2024 che riportano, per residenziale economico/abitabile nel comune di Ospitaletto, zona Centrale, abitazioni di tipo economico, un valore max di 1.398,00 €/mq e un valore min di 745,45 €/mq. A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro ubicazione, del loro stato di manutenzione, lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a €/mq 920,00 per l'unità residenziale.

Considerando le motivazioni sopra elencate si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 10%

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 85,20 x 100%  
(fg 7 – part. 359 – sub.4) quote proprietà 1/2 + 1/2

**mq 85,20**



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 13



**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami (sub 4)	€ 78.384,00 +
A detrarre: oneri e spese di pratiche comunale in sanatoria e catastale	€ 2.500,00 -
<b>VALORE DI MERCATO DEFINITIVO</b>	<b>€ 75.884,00</b>

**Valore di mercato libero arrotondato:** € **75.800,00**  
 diconsi (euro settantacinquemilaottocento/00)  
 salvo errori ed omissioni

**Valore di realizzo** (- 15% rispetto al valore si stima): € **64.430,00**

**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)

*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**

CATASTO FABBRICATI

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	7	359	4		A/3	6	5 vani	€ 253,06	Via X Giornate 35 - piano 1

(Atto Pubblico) del 04/04/2011 – Repertorio n. 58359 in atti dal 06/04/2011. Rogante: Garioni Aldo – Sede: Travagliato – Registrazione: Compravendita n°8419.1/2011

Intestazione degli immobili:

Ratna Michael Pritish nato in Bangladesh (EE) il 07/11/1972 - CF: RTNMHL72S07Z249I – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Ratna Sharon Jasna nata in Bangladesh (EE) il 15/06/1985 - CF: RTNSRN85H55Z249S – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

(fg 7 – part. 359 – sub.4) quote proprietà 1/2 + 1/2

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 85,20 x 100%

**mq 85,20**

Valore di mercato stimato con gravami

**€ 75.800,00**

**Valore arrotondato: € 75.800,00** diconsì (euro settantacinquemilaottocento/00) salvo errori ed omissioni

Il più probabile **valore di vendita forzata** viene di fatto quantificato in:

**€ 64.430,00**

**Valore arrotondato: € 64.400,00** diconsì (euro sessantaquattromilaquattrocento/00)



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Astori Mariangela

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Listino Immobiliari della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 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.

Data rapporto valutazione: 08/08/2024

Timbro e firma \_\_\_\_\_



arch. mariangela astori  
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag. 16

**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Rilievo fotografico
2. Elaborato grafico planimetria
3. Atti di provenienza
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali attuali e storiche
7. Ispezioni telematiche / agenzia entrate

