

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. 664/2019

Giudice delegato:

Dr. Maurizio Di Rocco

Anagrafica


Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA**
Via Reverberi, 1 - Brescia

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Roberto Gorio (C.F. GRORRT59A05B157Q)
Con Studio in Via Moretto, 67 - Brescia
Tel + 39 0303750380
Pec roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:


Residente in Brescia, Via 3° n.7 Villaggio Sereno

Esperto incaricato

Ing. Francesca Ferrari
Via Cesare Lombroso, 42 - Brescia
C.F. FRRFNC72R63B157Y - P.IVA 03547220172
Tel +39 030 2403130 - PEC: francesca.ferrari@ingpec.eu
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al
nr. 3188

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 29/09/2020

Date

Nomina dell'esperto	09/01/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	14/01/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	30/09/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30/10/2020

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc

- Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa all'esecuzione in oggetto si è accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare è stata depositato, certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma della Dr. Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia, completo dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento posto al piano primo composto da tre vani oltre a cucina, bagno, lavanderia, corridoio e balcone, con piccola corte esclusiva pertinenziale al piano terra.

Ubicazione:

Comune di Brescia, Via Terza, 7 Villaggio Sereno.

Identificativi catastali:

Sez. NCEU, sez SNA Fg. 24, mapp 1025 sub. 14, cat. A/2, classe 3, vani 6, RC 356,36 €

Quota di proprietà:

Piena proprietà del XXXXXXXXXX

Divisibilità del Lotto:

l'unità immobiliare è indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà

112'400,00 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà

89'900,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

trattandosi di unità immobiliare trilocale, in zona periferica residenziale a sud della città, inserito in palazzina quadrifamiliare, si ritiene che l'unità, previa manutenzione, abbia un sufficiente livello di appetibilità per acquirenti privati sia per uso personale che per uso investimento.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 11
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina ____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 16
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina ____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina ____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 12

Limitazioni

Assunzioni limitative

X No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

X No Si se Si vedi pagina _____

Indice

Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
1. Inquadramento generale dell'immobile	7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3. Audit documentale e Due Diligence	12
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
3.2 Rispondenza catastale	14
3.3 Verifica della titolarità	16
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	17
6. Analisi estimativa.....	18
7. Riepilogo dei valori di stima.....	20
6. Dichiarazione di rispondenza	21
7. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	22
8. Bibliografia.....	23

Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Il 09/01/2020 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr.ssa Maurizio Di Rocco, ha incaricato la sottoscritta Ing. Francesca Ferrari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3188, di procedere alla redazione della perizia di stima del bene pignorato all'esecutata [REDACTED].
- Il 27/01/2019 la sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario Avv. Irene Lavini, ha dato inizio alle operazioni peritali inviando un telegramma nel quale si fissava il sopralluogo presso l'immobile sottoposto a pignoramento per il giorno 04/02/2020.
- Il giorno 04/02/2020 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile, insieme al Custode Giudiziario Avv. Irene Lavini.

1. Inquadramento generale dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune BRESCIA

X Frazione -

Località -

Quartiere VILLAGGIO SERENO

X Via TERZA

X Civico n. 7

Zona

X Urbana

Centrale

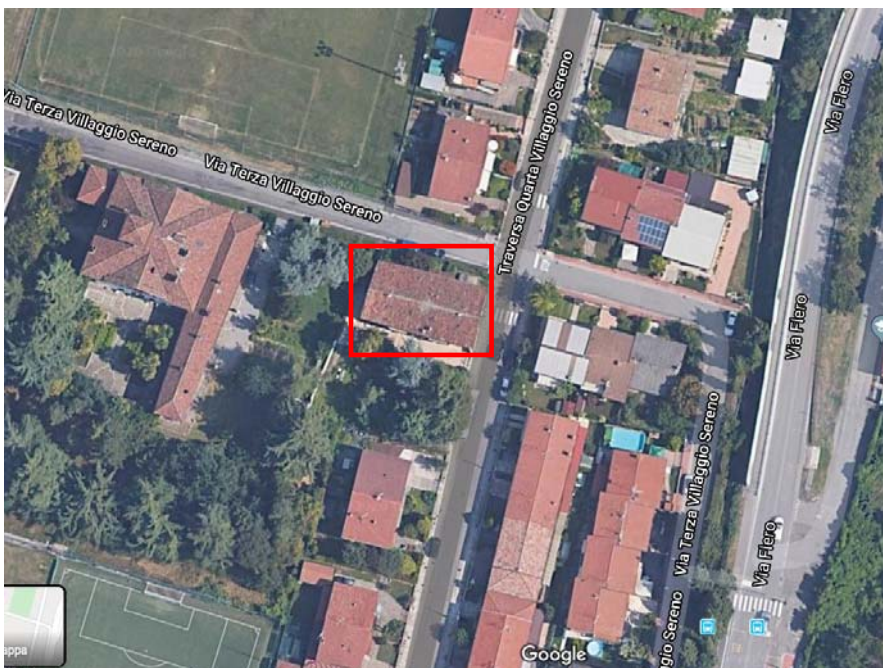
Semicentrale

X Periferica (sud)

Extra urbana

residenziale, periferica

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile** Residenziale

- Tipologia immobiliare** Fabbricato

Stato di conservazione: in pessime condizioni di manutenzione, parzialmente privo di impianti

- Tipologia edilizia dei fabbricati** Fabbricato in linea composto da due piani fuori terra, quadrifamiliare

- Tipologia edilizia unità immobiliari** Appartamento trilocale

- Caratteristiche generali dell'edificio:**
 - strutture in elevazione: muratura portante
 - solai: in laterocemento
 - copertura a falda: sottotetto accessibile da botola sul vano scala, manto in coppi
 - murature perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata in colore pastello
 - coibentazioni/isolamento: assente
 - manutenzione fabbricato: medio
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato
 - Lato venditore: privato
 - Motivo acquisto: prima abitazione
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** in lieve recupero

Descrizione sintetica dell'edificio

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo di edificio in linea, situato in via Terza 7, Villaggio Sereno, quartiere residenziale periferico a sud di Brescia sorto a partire dal 1961. L'edificio si trova nella zona nord del quartiere, nelle vicinanze del Campo sportivo Villaggio Sereno.

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967, nel 1967-68 è stato oggetto di ristrutturazione completa con rifacimento delle solette intermedie, rifacimento degli impianti e delle finiture, suddivisione in diverse unità immobiliari, nel 1970 è stata inoltre sostituita la copertura.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, ed è suddiviso in quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo, accessibili da vano scala comune.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento al posto al piano primo in Comune di Brescia, Via Terza, 7 Villaggio Sereno, composto da ingresso, sala, cucina, ripostiglio/lavanderia, due camere e un bagno, con piccola corte esclusiva pertinenziale al piano terra.

All'unità compete la quota proporzionale delle parti comuni nonché la porzione di soffitta della superficie pari ad un quarto dell'intero sottotetto in angolo nord-est del fabbricato.

L'appartamento è libero su tre lati ed è munito di balcone esposto a sud. Le finiture sono modeste: i pavimenti sono rivestiti in piastrelle in ceramica e marmette. L'impianti di riscaldamento a radiatori alimentato da teleriscaldamento è in disuso; attualmente l'appartamento è dotato unicamente di una stufa a pellet situata nel corridoio della zona notte. Le murature perimetrali e i soffitti hanno numerose tracce di muffe ed umidità. I serramenti interni sono danneggiati.

Identificazione catastale

Comune Censuario di Brescia

Catasto Fabbricati Sez. NCEU, sez SNA

Fg. 24, mapp. 1025 sub. 14

Confini

- X Nord: prospetto su area scoperta (via Terza)
- X Sud: affaccio su altra proprietà (sub.16)
- X Est: prospetto su area scoperta (via Quarta)
- X Ovest: altra unità immobiliare (sub.14) e vano scala (sub.15)

Consistenza

X Rilievo

X Interno ed esterno

Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore: -

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo

04/02/2020

Criterio di misurazione

X SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale m² 135,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Balcone	m ² 4,00	50 %
posto auto esterno	m ² 14,00	25 %

Superficie commercialem² **140,50****Caratteristiche qualitative**

L'appartamento è caratterizzato da ampia metratura e da una buona esposizione su tre lati; è circondato da edifici con altezza inferiore, pertanto i locali hanno una buona luminosità. La posizione dell'immobile consente una discreta visuale del contesto che lo circonda (strade di quartiere) e verso area a verde privata a sud.

La disposizione dei vari locali, segue la classica distribuzione degli anni 70 con un lungo corridoio di distribuzione, locale cucina di piccole dimensioni e un unico bagno, tuttavia i locali utili sono dimensionati correttamente.

Le finiture sono scadenti e non omogenee in tutti i locali, inoltre l'unità nel suo insieme si mostra in pessime condizioni di manutenzione e con impianti non sufficienti, pertanto sono necessari sensibili interventi edilizi per ripristinarne l'uso e la funzionalità.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- Dimensione:** ampio trilocale
- livello di piano: primo
- ascensore: assente
- numero servizi: uno
- divisorio tra i locali: in laterizio intonacato
- infissi esterni: in legno/vetro camera con tapparelle
- infissi interni: in legno tamburato
- pavimenti: piastrelle in ceramica, in graniglia
- rivestimenti bagno/cucina: piastrelle in ceramica
- impianto di riscaldamento: sistema di generazione con caldaia a metano autonomo per per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, sistema di emissione a radiatori
- impianto di raffrescamento: assente

- impianto sanitario: esistente
- impianto a gas: esistente a servizio della cucina
- impianto elettrico: esistente sotto traccia e parzialmente a vista
- allaccio fognatura: esistente
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato
- esposizione: libero su tre lati (nord, sud, est)
- luminosità: tutti i locali sono dotati di aperture verso l'esterno
- manutenzione unità immobiliare: minima
- finiture unità immobiliare: minima

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Licenza per riattamento edificio del 2.11.1967 N. 25906/67 P.G. N. 5803/67 U.T.
- Variante alla Licenza per riattamento edificio N. 16082/70 P.G. N. 5803/67 U.T.
- Licenza per sostituzione del tetto del 13.11.1973 N.28526/73 P.G. N. 5856/73 U.T.
- Abitabilità del 23.11.1970, N. 27282/70 P.G. N. 6544/70 LL.PP.
- Comunicazione lavori di opere interne del 5.02.1997 n.316/97 U.T. per stralcio di stanza da unità adiacente ed annessione

I titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati:

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Brescia

Data verifica urbanistica: 11.03.2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente

- Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: il bene oggetto dell'esecuzione è situato in tessuto a prevalente destinazione residenziale – villaggi Marcolini (NTA art.81)
Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici: vincolo indiretto art.45 D.Lgs. 42/2004

Vincoli infrastrutturali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 29/09/2020

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa

Foglio 24___ Sezione SNA_____ particella 1025_____

Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Rendita € 356,36

Documentazione visionata tramite portale <https://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Scheda catastale
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale febbraio 2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Data rapporto valutazione: 29/09/2020

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Atto di donazione di NUDA PROPRIETA' in data 9/9/2002 n.ro 55633 di repertorio Notaio Pezzi, trascritto a Brescia il 19/09/2002 ai n.ri 41212/26651.
- Ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà per la quota di ½ in data 6/10/2014 in morte del [REDACTED].
- Atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito in data 27/1/2015 n.ri 494/304 di repertorio Notaio Roberto DI Placido, trascritto a Brescia in data 29/1/2015 ai nn.3020/2011.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: 1/1 [REDACTED] in regime di separazione dei beni

unità immobiliare sita in comune di Brescia, Via Terza, 7 Villaggio Sereno
Sez. NCEU, sez SNA Fg. 24, mapp 1025 sub. 14, cat. A/2, classe 3,
RC 356,36 €

X Piena proprietà 1/1

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

X Servitù: servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas e delle linee elettriche. E' obbligo consentire in ogni momento il libero accesso all'immobile stesso per ispezioni, riparazioni, manutenzione da parte degli interessati, nei limiti dei rapporti del buon vicinato e senza diritto di indennizzo alcuno.

- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato immobile occupato dalla [REDACTED] e dai suoi famigliari.

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

- contratto di locazione a uso abitativo
- €/anno
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto

Estremi registrazione:

Altro

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Vincolo urbanistico: vincolo indiretto art.45 D.Lgs. 42/2004

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

trascritto a Brescia il 24/09/2019 ai N.ri 40589/25806

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in Brescia
C.F. 03719580379

contro [REDACTED]
per la PIENA proprietà dell'unità immobiliare sita in comune di Brescia,
Sez. NCEU, sez SNA Fg. 24, mapp 1025 sub. 14.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Brescia il 26/07/2012 ai N.ri 26834/4537

Dell'importo complessivo di € 157.500,00 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 105.000,00.

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in Brescia
C.F. 03719580379

contro [REDACTED]
per la NUDA proprietà dell'unità immobiliare sita in comune di Brescia,
Sez. NCEU, sez SNA Fg. 24, mapp 1025 sub. 14.

6. 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."

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

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Sintetico-comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

7. Riepilogo dei valori di stima

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare 2019 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2019, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

immobile situato in Comune di Brescia, Via Terza, 7 Villaggio Sereno

Sez. NCEU, sez SNA Fg. 24, mapp 1025 sub. 14, cat. A/2, classe 3, vani 6, RC 356,36 €

Sup. commerciale	= 140,50 mq
Valore unitario	= 800,00 €/mq
Valore in libero mercato	= 112'400,00 €

Il valore della **piena proprietà** in libero mercato viene quantificato in **112'400,00 €**

80% valore di mercato 89'920,00€

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della piena proprietà, viene quantificato in **€ 89'900,00**.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata, così da rendere il lotto perfettamente commerciabile.

E' incluso nel valore la quota proporzionale delle parti comuni nonché la porzione di soffitta della superficie pari ad un quarto dell'intero sottotetto in angolo nord-est del fabbricato.

6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Francesca Ferrari

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3188

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 29/09/2020

7. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Elaborati fotografici degli esterni
- Elaborati fotografici degli interni
- Atto di provenienza
- Estratti strumenti urbanistici vigenti,
- Documentazione catastale
- Titoli autorizzativi ed estratti degli elaborati progettuali autorizzati
- Estratto atto di matrimonio

8. 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 la 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