

# 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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI \_ Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 131/2019

Giudice dell'esecuzione: dottoressa L. Zaccara

### Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]  
cf [REDACTED]

Intervenuti alla data di stima

personale [REDACTED]

Esperto incaricato

ing. Angelo Bettoni - Brescia



### **Date**

Nomina dell'esperto	4/4/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	10/4/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	24/5/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10/7/2019

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1 di 1**

Descrizione sintetica: unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un condominio, con due cantine al piano interrato; attualmente sede della [REDACTED]

Ubicazione: Brescia, viale Venezia 76

Identificativi catastali: Comune di Brescia, NCT, foglio 149, mappale 32, subalterno 1

Quota di proprietà: 100% di Cubu srl

Diritto di proprietà: proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **€380.000**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€350.000**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile è commerciabile



### **Audit documentale e due diligence (entrambi i lotti)**

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

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 19

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 \_\_\_\_\_





**Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo

**Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è  
indipendente  
 in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**<sup>12</sup>

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
  - fabbricato a schiera
  - fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**<sup>13</sup>

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
  - villino
  - villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### *Descrizione sintetica*

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : calcestruzzo armato                                 |
| <input type="checkbox"/> Solai                    | : laterocemento                                       |
| <input type="checkbox"/> Copertura                | : piana   |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali     | a camera in laterizio                                 |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | nell'intercapedine                                    |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità       | in laterizio  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni          | in legno  |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni          | tamburati in legno                                    |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | in legno, in ceramica                                 |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | centralizzato con valvole termostatiche sui radiatori |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario       | normale   |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas             | presente  |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico       | a norma, incassato                                    |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : autonomo  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti           | : aspirazione fumi, aspirazione vapori                |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : sì  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili        | : no  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne         | : intonaco, marmo                                     |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani          | : 1   |
| <input type="checkbox"/> Altro                    | :   |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>

- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente

- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>

**Altro**



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

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

Si tratta di unità immobiliare adibita a commercio, attualmente sede di [REDACTED]. È composta di sala ristorante, cucina, bagno per il pubblico, bagno per il personale. Nell'interrato del condominio l'immobile dispone di due piccole cantine.

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- Comune Censuario Brescia
  
- Tipologia Catasto NCT
  
- Identificativo foglio 149, mappale 32, subalterno 1

#### Confini

Indicare i confini catastali

- NE: viale Venezia
- SE: giardino condominiale
- SO: altra proprietà
- NO: altra proprietà

#### Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore



Desunto graficamente da:  
 x Planimetria catastale, con verifica in loco delle misure  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 17/5/2019

**Criterio di misurazione** X SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda  
 SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda  
 SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 138

### Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Loggiato			
<input type="checkbox"/> Interrato		_____ %	
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	<u>11</u> _____	<u>20</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	____%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Altro			

**Superficie commerciale**

**140 mq**



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano terra
- Ascensore<sup>44</sup>
- X Presente nel condominio, inutile per la pizzeria  
Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi<sup>45</sup>
- X W.c. 2  
X Lavabo 2  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
X Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 10

## Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- X Presente : Vetustà (anni) 60  
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
- X Centralizzato, con valvole termostatiche sui radiatori  
Autonomo
- Alimentazione:  
metano
- gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore  
 biocombustibili  
x teleriscaldamento



Elementi radianti

X radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

~~Assente~~

Se presente indicare se

X Totale per la sala ristorante

Parziale : Vetustà (anni) 10

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Elettrico

X Presente : Vetustà (anni) 10

Assente

Idraulico

X Presente : Vetustà (anni) 10

Assente

Antifurto

Presente : Vetustà (anni) \_

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente



**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>

Minimo<sup>47</sup>

Medio<sup>48</sup>

Massimo<sup>49</sup>

**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

Minimo

Medio<sup>48</sup>

**Classe energetica**

Non desumibile

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

**Inquinamento**

Atmosferico      Assente

Presente

Acustico      Assente

Presente

Elettromagnetico       Assente

Presente

Ambientale       Assente

Presente



- Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>
- Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>

- Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>
- Minimo  
 X Medio

- Panoramicità dell'immobile**
- X Medio

- Funzionalità dell'immobile**
- X Media

- Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>
- Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

- Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- x Fabbricato anteriore 01/09/1967
- x Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- X Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): Scia del conduttore
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- X Certificato Abitabilità
- Presente : del 31/1/1966
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata: la documentazione sopra indicata

Fonte documentazione visionata: amministratore condominiale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)



### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato

Convenzione Urbanistica

- Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali  
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali

**Altro**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 854, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto



rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

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

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

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

No, perché

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

### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa alla Sezione NCT, Foglio 149, particella 256, intestato a Cubu srl:

Sub. 1 Cat. C1      Classe 11      Consistenza 111 mq      Sup. cat. 120 mq      Rendita €4.660,66

Documentazione visionata

X Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale  
di Brescia \_ Territorio

Da siti web :

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

X Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili



- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
  
- Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa)                      17/4/2019

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 854, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco,

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile;

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

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

**Note**





## Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
- Vincoli X No  
 Si se Si quali
- Oneri X No  
 Si se Si quali
- Pesi X No  
 Si se Si quali
- Gravami X No  
 Si se Si quali

## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato

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

- Tipo di contratto: contratto di locazione
- €/anno 21.600 + iva nel 2019, per annualità successive adeguamento Istat 75%
- Rata mensile anticipata
- Durata in anni: dall'1/4/2014 al 31/3/2019, rinnovabile per sei anni se non disdettato (lo scrivente ipotizza un errore, perché il periodo di 6 anni deve scadere il 31/3/2020)
- Scadenza contratto: 2025 (o 2026)
- Estremi registrazione: 13/2/2014 ufficio delle entrate di Desio, n. 490 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

X Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- x Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa)

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

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

- Spese condominiali arretrate di 2.809,13 €

#### **5. Formalità, vincoli, oneri 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.

Gravano sull'immobile, nei confronti di [REDACTED] le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca di 1.190.000 € iscritta a Brescia il 25/2/2009, a favore di Banca Popolare di Sondrio, a garanzia di mutuo di 700.000 €
- Pignoramento immobiliare, trascritto a Brescia il 22/2/2019, ai nn. 7869 RG, 4980 RP, a favore di Banca Popolare di Sondrio;
- Credito di 422.105 € di Banca Popolare di Sondrio, per apertura di credito in conto corrente, garantito da ipoteca iscritta a Lecco il 7/8/2008, ai nn. 13809 RG, 2934 RP;

Sull'immobile gravava anche ipoteca giudiziale 8/11/2015, derivante da decreto ingiuntivo richiesto da Hypo Alpe Adria Bank spa. Con annotazione 3/8/2018 del servizio P.I. di Brescia è stata disposta *cancellazione totale*.

#### **6. 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.

Lo scrivente si è recato:



- presso l'immobile il 17/5/2019;
- presso l'amministratore condominiale (studio ██████████) in pari data

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore"*



di mercato.”

### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

nulla

### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

nulla

### **Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (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.

X Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- a) Listino del 2° semestre 2018 dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati da Probrixia, Borsa immobiliare di Brescia, relativi al comune di Brescia, area Porta Venezia, spazi commerciali;
- b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, anno 2018, 2° semestre, relative al comune di Brescia, zona semicentrale, destinazione commerciale.

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria



Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sezione NCT, Foglio 149, particella 32,

Sub. 1 Cat. C1      Classe 11      Consistenza 111 mq      Sup. cat. 120 mq      Rendita 4.660,66 €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **380.000 €** (dicansi trecentoottantamila euro) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore in condizioni di vendita forzata** o **valore a base d'asta**, viene quantificato in **350.000 €** (dicansi trecentocinquantamila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto perito incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 854, 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, sottoscrivendo (con firma digitale) il presente documento

### DICHIAR A

- 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 dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Di non avere alcun interesse verso il bene in questione.
- X Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Di possedere esperienza e competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile.
- X Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- X Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

**Firmato digitalmente da Angelo Bettoni**

Data del rapporto di valutazione:

23/5/2019

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

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Fotografie
4. Planimetria catastale
5. Visura catastale
6. Visure ipotecarie
7. Contratto di locazione
8. Valori Omi
9. Valori Probrixia

