

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. 122/2024 riunita alla p.e. 329/2024

Giudice delegato: **dott. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente:

...OMISSIS...

Rappresentata dall'Avvocato

Per ...OMISSIS... l'AVV.TO CARMELA NICOSIA
Con studio in Modena, Via Pietro Giardini 474
carmela.nicosia@brescia.pecavvocati.it

Per ...OMISSIS... l'AVV.TO GIAMPIERO DI LORENZO
Con studio in Nola (Napoli), via Anfiteatro Laterizio n. 290
g.dilorenzo@pec.sgelex.com

Esecutati:

...OMISSIS...

Esperto incaricato

ING. ALESSANDRO CANTONI

Via SOLFERINO 55 E, 25121 Brescia

CF CNTLSN83M06B157Q

Tel 030/47087 - Fax 030/47087

Mail cantoniprogetti@gmail.com

Pec alessandro.cantoni@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
BRESCIA al n. A5960

TIMBRO E FIRMA



Date

Nomina dell'esperto	11/12/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/12/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	07/04/2025

LOTTO 1**ABITAZIONE**

Descrizione sintetica	A/2 – Abitazioni di tipo civile
Ubicazione	Comune di Sabbio Chiese (BS), Via XX Settembre
Identificativi catastali	Foglio 9, particella 1831, subalterno 12, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie catastale totale mq 103, Totale escluse aree scoperte mq 89, rendita euro 222,08.
Quota di proprietà	1/2 ...OMISSIS... 1/2 ...OMISSIS...
Divisibilità dell'immobile	indivisibile

AUTORIMESSA

Descrizione sintetica	C/6 – Autorimessa
Ubicazione	Comune di Sabbio Chiese (BS), Via XX Settembre
Identificativi catastali	Foglio 9, particella 1831, subalterno 23, categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 46, rendita euro 47,51.
Quota di proprietà	1/2 ...OMISSIS... 1/2 ...OMISSIS...
Divisibilità dell'immobile	indivisibile



LOTTO 2

BOSCO CEDUO

Descrizione sintetica	Bosco ceduo
Ubicazione	Comune di Agnosine (BS)
Identificativi catastali	Foglio 4, particella 2738, Particella di qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Reddito dominicale 14,19 Euro, Reddito agrario 5,07 Euro, Superficie 19.631 mq.
Quota di proprietà	1/4 ...OMISSIS...
	1/4 ...OMISSIS...
	1/4 ...OMISSIS...
	1/4 ...OMISSIS...
Divisibilità dell'immobile	divisibile



LOTTO 1

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di perizia è situato nella zona sud-est del comune di Sabbio Chiese, in un'area periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da un tessuto urbano a bassa densità edilizia. La zona, pianeggiante e ai piedi delle montagne, gode di una buona accessibilità.

L'immobile è parte di un complesso residenziale a schiera, sviluppato su due livelli fuori terra. L'edificio presenta una conformazione lineare e si inserisce armonicamente nel contesto circostante. È circondato su tutti e quattro i lati da giardini di pertinenza, garantendo un adeguato distacco dagli edifici limitrofi e una buona fruibilità degli spazi esterni.

L'unità oggetto di valutazione è ubicata al primo piano e vi si accede attraverso un passaggio ed una scala esclusivi.

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione generale.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia _____	X No ☐ Si	se No vedi pagina 14
Conformità catastale _____	X No ☐ Si	se No vedi pagina 15
Conformità titolarità _____	☐ No X Si	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato _____	☐ No X Si	se Si vedi pagina 17
Spese condominiali arretrate _____	X No ☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami _____	X No ☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici _____	☐ No X Si	se Si vedi pagina 13



Limitazioni

Assunzioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Provenienza:

ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA, trascritta ai nn.5957/3848 in data 30 luglio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pezzi Maria di Brescia (BS) del 21 luglio 2005, numero di repertorio 62136, a favore di ..OMISSIS...

Formalità:

- **ANNOTAZIONE** del 31/08/2005 - Registro Particolare 893 Registro Generale 6561 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 61315 del 10/02/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 616 del 2003
- **ANNOTAZIONE del 31/08/2005** - Registro Particolare 895 Registro Generale 6563 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 61316 del 10/02/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1369 del 2004
- **ISCRIZIONE** del 03/04/2019 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2087 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1213/2019 del 13/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE** del 29/03/2023 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2084 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 57310 del 07/04/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**
- **TRASCRIZIONE** del 02/04/2024 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 2138 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2278 del 13/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- **TRASCRIZIONE** del 03/09/2024 - Registro Particolare 4698 Registro Generale 5880 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7023 del 01/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 11/12/2024 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 18/12/2024 accettavo l'incarico conferitomi prestando relativo giuramento.
- In data 12/12/2024 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 14/01/2025 alle ore 10.00 mi recavo a Sabbio Chiese (Bs) e successivamente ad Agnosine (BS) per eseguire il sopralluogo.



2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Sabbio Chiese
- ☐ Via/Piazza via Stampatori da Sabbio
- ☐ Civico n. 23

Zona: sud-est del centro del comune di Sabbio Chiese (zona residenziale periferica)



Mappa geografica



- | | |
|--|----------------------------|
| ☐ Destinazione urbanistica degli immobili: | residenziale |
| ☐ Tipologia immobiliare: | appartamento e autorimessa |
| ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati: | Casa a schiera |

OGGETTO DELLA STIMA

Il lotto oggetto di stima è situato nella zona sud-est del comune di Sabbio Chiese (BS), in un'area residenziale periferica caratterizzata da edifici a bassa densità abitativa. L'unità immobiliare è ubicata al primo piano di una villetta a schiera, con il fronte principale affacciato su via Stampatori da Sabbio.



L'accesso avviene direttamente dal marciapiede tramite un cancellino pedonale e un vialetto indipendente, che conducono alla scala esterna di ingresso. Quest'ultima collega il piano terra al primo piano, dove si sviluppa l'unità abitativa.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'abitazione si sviluppa interamente su un unico livello e comprende:

- Zona giorno: composta da un soggiorno e una cucina, caratterizzati da un doppio affaccio con accesso diretto alle terrazze.
- Zona notte: accessibile tramite un disimpegno, è costituita da due camere da letto e un servizio igienico.

I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica. Le terrazze, anch'esse pavimentate in ceramica, sono delimitate da parapetti in ferro con un disegno semplice. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e ante oscuranti, anch'esse in legno.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia situata sulla terrazza e radiatori in alluminio. Non è presente un impianto di climatizzazione.

AUTORIMESSA E PERTINENZE

L'autorimessa di proprietà è situata nella porzione sud del lotto e risulta accessibile tramite un cancello carraio posto sul retro del complesso a schiera, con ingresso da una corsia scoperta comune.

Il box auto è dotato di saracinesca in metallo, con accesso diretto dalla corsia comune e pavimentazione in cemento battuto.

E' composto da due vani distinti: il primo, destinato al ricovero dell' autovettura e il secondo, comunicante con il primo, adibito a cantina e dotato di finestra.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo. Gli ambienti risultano asciutti e privi di segni di umidità, muffe o degrado. Si segnala la rottura del vetro della finestra nel locale cantina.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Abitazione di tipo civile con autorimessa di pertinenza.



☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri. Il tetto è a falde con copertura in tegole. Le facciate esterne in intonaco così come i balconi denotano un buono stato di conservazione.

☐ **Dimensione:** L'unità immobiliare a destinazione residenziale ha una superficie complessiva di 88,71 mq. L'abitazione dispone di due terrazze, rispettivamente esposte a nord e a sud, per una superficie totale di 14,94 mq.

L'immobile è inoltre dotato di un garage della superficie di 44,96 mq, al quale è annesso un vano cantina di 11,36 mq.

☐ **Caratteri domanda e offerta:** lato acquirente x privato x società

lato venditore x privato

☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

Sabbio Chiese, con una popolazione di 4.005 abitanti circa, è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 21 Km da Brescia.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Sabbio Chiese è compreso tra 915 €/m² e 1.285 €/m² per la compravendita e tra 3,2 €/m² mese e 4,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

☐ **Filtering:** assente



1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento situato in edificio residenziale con due piani fuori terra situato nella zona sud-est del comune di Sabbio Chiese con autorimessa di pertinenza.

Confini: L'unità oggetto di stima ha un doppio affaccio: a nord su Via Stampatori da Sabbio e a sud sull'accesso comune alle autorimesse. A est confina con l'appartamento adiacente, mentre a ovest si affaccia su Via Stampatori da Sabbio.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| ☒ Rilievo | ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno |
| ☒ Diretto in loco | CTU |
| ☒ Data del sopralluogo: | 14/01/2025 |
| ☒ Desunto graficamente da: | ☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 1

Superficie residenziale	m ²	88,71	100%	88,71 m ²
Terrazze	m ²	14,94	35%	5,22 m ²
Corte Esclusiva	m ²	142,03		
di cui	m ²	25,00	10%	2,50 m ²
	m ²	117,03	2%	2,34 m ²
Garage	m ²	44,96	45%	20,23 m ²
Cantina	m ²	11,36	30%	3,40 m ²

Superficie commerciale totale

122,40 m²

Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:

- x Livello di piano: piano primo (appartamento)
- x Ascensore: non presente
- x n. Servizi: 1 servizio igienico per l'unità abitativa

Impianti in dotazione

- x Riscaldamento: autonomo con caldaia e radiatori
- x Condizionamento: non presente
- x Elettrico: presente
- x Idraulico: presente
- x Manutenzione fabbricato: Buona
- x Classe energetica: /
- x Esposizione prevalente: Discreta
- x Panoramicità dell'immobile: Discreta
- x Funzionalità dell'immobile: Discreta
- x Finiture dell'immobile: Buone

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne ed interne sono apparse buone.



2. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Indicare la documentazione visionata:

Il complesso immobiliare che comprende il lotto oggetto di stima è stato interessato dalle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Sabbio Chiese (BS), e precisamente:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.58/02 DEL 09/04/2003 per "progetto di nuove unità abitative in frazione Pavone di Sabbio Chiese"
- CONCESSIONE EDILIZIA N.59/02 DEL 09/12/2002 per "allargamento passo carraio";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.31/04 DEL 19/07/2004 per "modifica recinzioni esterne";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.56/04 DEL 25/01/2005 per "realizzazione di cabina elettrica!;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.58/04 DEL 16/11/2004 per "autorizzazione scavi per sottoservizi";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.76/04 DEL 31/03/2005 per "variante al progetto di nuove unità abitative in frazione Pavone di Sabbio Chiese C.E. N.58/02";
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 1727 del 09/03/2005 (tacito assenso).

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: NO

☐ Vincoli ambientali: SI

☐ Vincoli paesaggistici: SI

Sull'area è presente il VINCOLO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE "Fiumi, torrenti, corsi d'acqua art.142, comma 1 lettera c); è inoltre presente il vincolo della "Fascia di rispetto elettrodotti".



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

È stata riscontrata una lieve difformità interna all'appartamento, relativa allo spostamento della porta tra il soggiorno e il disimpegno a servizio della zona notte. L'irregolarità è sanabile tramite una pratica edilizia in sanatoria, con un costo complessivo, inclusi oneri e parcella del professionista, di circa 3.000,00 euro.€.



4.2 Rispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento, identificato catastalmente al Foglio 9, Particella 1831, Subalterno 12, presente nella banca dati del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, è stata presentata in data 19/11/2004 con protocollo n. BS0410169.

È stata riscontrata una lieve difformità tra lo stato rappresentato in planimetria e lo stato dei luoghi. L'irregolarità è relativa allo spostamento della porta tra il soggiorno e il disimpegno della zona notte. Si segnala inoltre che nella visura catastale l'immobile è identificato in Via XX Settembre n.CM, ma è in realtà collocato in Via Stampatori da Sabbio n.23.

L'aggiornamento catastale ha un costo di circa 500 euro.

La planimetria catastale dell'autorimessa con cantina, identificata catastalmente al Foglio 9, Particella 1831, Subalterno 23, presente nella banca dati del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, è stata presentata in data 19/11/2004 con protocollo n. BS0410169.

Non sono state rilevate difformità catastali.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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

X la IRREGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

...OMISSIS...

Atto del 21/07/2005 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 62136 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 3848.1/2005 Reparto PI di SALO' in atti dal 01/08/2005

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato l'immobile attualmente è occupato

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

Contratti locativi

Non risultano contratti locativi o comodati riferiti all'immobili in oggetto come da comunicazione dell' Agenzia delle entrate allegata alla perizia.



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

- **TRASCRIZIONE** del 02/04/2024 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 2138 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2278 del 13/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- **TRASCRIZIONE** del 03/09/2024 - Registro Particolare 4698 Registro Generale 5880 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7023 del 01/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



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'adequata 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'adequata 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

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione.

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. ____ comparabili

X 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

X Metodo Statistico Matematico

Indagini di mercato

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare e ProBrixia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.



Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.



Metodo statistico matematico

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard fissata per il lotto 1 in **214,80 €/mq**, fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona per il lotto 1 pari a **1.187,17 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

LOTTO 1

Abitazione

Foglio 9, particella 1831, subalterno 12, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie catastale totale mq 103, Totale escluse aree scoperte mq 89, rendita euro 222,08.

Autorimessa

Foglio 9, particella 1831, subalterno 23, categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 46, rendita euro 47,51.

Sulla base del metodo comparativo statistico matematico allegato alla presente perizia, si perviene quindi ad un valore di mercato totale di 145.309,20 €.

Visto le condizioni generali dell'immobile buone non si ritiene di dover deprezzarne il costo, pertanto si perviene a un valore arrotondato di 145.400,00 euro (centoquarantacinquemilaquattrocento/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1	mq	145.400,00 €	100,00	145.400,00 €
Valore di stima in libero mercato				145.400,00 €
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				116.400,00 €



Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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: 21/03/2025



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di compravendita
2. Documentazione fotografica
3. Scheda catastale
4. Visure catastali
5. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate per locazioni/comodati d'uso
7. Ispezioni ipotecarie



LOTTO 2

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di perizia è un terreno situato nella zona sud-occidentale del comune di Agnosine, in un'area periferica caratterizzata prevalentemente da boschi e radure, con sporadici insediamenti residenziali.

Il terreno è destinato a bosco ceduo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ No ☒ Si se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☐ No ☒ Si se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☐ No ☒ Si 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 _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 36

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 34

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Provenienza:

...OMISSIS...

Formalità:

- **ISCRIZIONE** del 03/04/2019 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2087 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1213/2019 del 13/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- **TRASCRIZIONE** del 29/10/2020 - Registro Particolare 4507 Registro Generale 6208 Pubblico ufficiale MILANO 2 Repertorio 159/9990 del 28/10/2020 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**
- **TRASCRIZIONE** del 17/12/2020 - Registro Particolare 5606 Registro Generale 7618 Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 38/9990 del 18/11/2020 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5716 del 22/10/2021

- Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 22/10/2021 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 7640 Pubblico ufficiale TREVIGLIO Repertorio 38/9990 del 18/11/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5606 del 2020
- **TRASCRIZIONE** del 16/11/2021 - Registro Particolare 6264 Registro Generale 8333 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 58668/31621 del 28/10/2021
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- **TRASCRIZIONE** del 02/04/2024 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 2138 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2278 del 13/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE** del 25/06/2024 - Registro Particolare 3427 Registro Generale 4269 Pubblico ufficiale MATTIELLO GIUSEPPE Repertorio 8085 del 24/05/1970
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE** del 25/06/2024 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 4270 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 58668 del 28/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE** del 25/06/2024 - Registro Particolare 3429 Registro Generale 4271 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 58668 del 28/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



- **TRASCRIZIONE** del 25/06/2024 - Registro Particolare 3430 Registro Generale 4272
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 58668 del 28/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE** del 26/06/2024 - Registro Particolare 3459 Registro Generale 4307
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 58668 del 28/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 11/12/2024 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 18/12/2024 accettavo l'incarico conferitomi prestando relativo giuramento.
- In data 12/12/2024 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia
<https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 14/01/2025 alle ore 10.00 mi recavo a Sabbio Chiese (Bs) e successivamente ad Agnosine (BS) per eseguire il sopralluogo.

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Agnosine
- ☐ Via/Piazza /



□ Civico n. /

Zona: sud-ovest del centro del comune di Agnosine

Mappa geografica



□ **Destinazione urbanistica degli immobili:** bosco ceduo

□ **Tipologia immobiliare:** terreno

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** /

OGGETTO DELLA STIMA

Il lotto oggetto di stima è situato nella zona sud-occidentale del comune di Agnosine (BS), in un'area periferica caratterizzata prevalentemente da terreni boschivi, con la presenza di piccole radure e sporadici insediamenti residenziali.



L'accesso al terreno avviene tramite un sentiero secondario che si dirama dalla strada a scorrimento più vicina.

L'intera superficie del lotto è destinata a bosco ceduo.

- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** terreno a bosco ceduo
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** /
- ☐ **Dimensione:** Il terreno ha una superficie di 19.631 mq.
- ☐ **Caratteri domanda e offerta:**

lato acquirente	x privato	x società
lato venditore	x privato	
- ☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- ☐ **Filtering:** assente



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggiato

Terreno destinato a bosco ceduo.

Confini: L'unità oggetto di stima confina con terreni aventi la stessa destinazione d'uso. Sul lato nord e lungo il confine ovest/sud-ovest è presente un sentiero adiacente.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| ☒ Rilievo | ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno |
| ☒ Diretto in loco | CTU |
| ☒ Data del sopralluogo: | 14/01/2025 |
| ☒ Desunto graficamente da: | ☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 2

Superficie	m ²	19.631,00	100%	19.631,00
------------	----------------	-----------	------	-----------

Superficie commerciale totale

19.631,00 m²

4. Audit documentale e Due Diligence

4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

/

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: NO
- ☐ Vincoli ambientali: SI
- ☐ Vincoli paesaggistici: SI

Nell'area sussiste il "Vincolo Idrogeologico (art.1, R.D. 30 gennaio 1923, N.3267).



4.5 Rispondenza catastale

La visura catastale del terreno, identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 2738 è stata aggiornata in data 25/06/2018 a seguito di RIORDINO FONDARIO Pratica n. BS0121924 in atti dal 25/06/2018 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 19020.1/2018)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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

X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



4.6 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

...OMISSIS...

Provenienza: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2010 Pubblico ufficiale ...OMISSIS... Sede CASSANO D'ADDA (MI) - UU Sede TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 38 registrato in data 18/11/2020 - SUCCESSIONE INT ...OMISSIS... Voltura n. 16369.1/2020 - Pratica n. BS0149199 in atti dal 14/12/2020

Condizioni limitanti

☒ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesì

☐ Gravami

Costituzione di **servitù perpetua ed inamovibile**, di elettrodotto con conduttori aerei, raccordo aereo, linea elettrica a 220 kv t.243 nave-cimego con la nuova stazione elettrica "agnosine" tra la società ...OMISSIS... e i signori ...OMISSIS.... Vedasi allegato: TRASCRIZIONE del 16/11/2021 - Registro Particolare 6264 Registro Generale 8333 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 58668/31621 del 28/10/2021 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Occupato

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

Contratti locativi

Non risultano contratti locativi o comodati riferiti all'immobili in oggetto come da comunicazione dell' Agenzia delle entrate allegata alla perizia.



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

- **TRASCRIZIONE** del 02/04/2024 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 2138
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2278 del 13/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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'adequata 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'adequata 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

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per stabilire un valore di mercato ci si è avvalsi dei "Valori Agricoli Medi della Provincia", Ufficio del Territorio di Brescia, della Agenzia delle Entrate. Il valore agricolo riportato per la regione agraria n°8 in cui è incluso il Comune di Agnosine per la categoria dei boschi cedui è pari a 12.300,00 euro/HA.



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

LOTTO 2

Bosco ceduo

Foglio 4, particella 2738, Particella di qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Reddito dominicale 14,19 Euro, Reddito agrario 5,07 Euro, Superficie 19.631 mq.

Poiché il valore agricolo medio per la regione agraria n. 8, a cui appartiene il Comune di Agnosine, è pari a 12.300,00 €/ha, e considerando che il lotto ha una superficie di 19.631,00 mq (equivalenti a 1,9631 ha), il valore di mercato del terreno risulta pari a 24.146,13 €, arrotondato a 24.200,00 € (ventiquattromiladuecento/00 euro)

Poiché l'immobile è intestato a più titolari, ciascuno con una quota di 1/4, e considerando che il solo soggetto esecutato oggetto della presente perizia è ...OMISSIS..., il valore della sua quota di proprietà è pari a 6.050,00 €. (seimilacinquante/00 euro)

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2	19.631 mq	24.200,00€	25,00%	6.050,00€
Valore di stima in libero mercato				6.050,00€
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				4.840,00€



Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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: 24/03/2025



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Copia dell'atto di costituzione di servitù perpetua
2. Visura catastale
3. Estratto Mappa
4. Ispezioni ipotecarie

