

# ACRO STUDIO

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, è stato incaricato dal dott. Tobia Raffaele Lazzari, curatore dell'eredità giacente del [REDACTED] di seguito indicato come "Incaricante", di procedere alla stima degli immobili in Coccaglio (Bs) già inventariati al fine di dare inizio alle procedure di vendita.

Premesse:

Per accertarsi de visu dello stato dei luoghi il sottoscritto vi si è recato visitandoli scrupolosamente e rilevando i dati indispensabili per condurre a buon fine l'incarico affidatogli.

Esaminata con attenzione la documentazione pubblica (grafica, analitica e descrittiva) che è gli è stata fornita, accertate le caratteristiche peculiari e la consistenza degli immobili oggetto di stima, effettuati tutti gli accertamenti ritenuti necessari, ritenendo di avere acquisito gli elementi necessari e sufficienti per rispondere a quanto richiestogli, lo scrivente rilascia il presente

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
DEI BENI IN COCCAGLIO (BS)  
DI COMPETENZA DELLA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE**

\* \* \* \* \*

## Indice generale

§ 1 – PRESUPPOSTI E LIMITI DELLO STUDIO.....	2
§ 2 – SCOPO DELLA STIMA.....	2
§ 3 – NEGOZIO CON PERTINENZE ED ACCESSORI IN LARGO GARIBALDI A COCCAGLIO (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	5
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	6
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di vendita forzata.....	8
§ 3.6 – Stato dell'intestazione.....	8
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli.....	9
§ 3.8 – Attestato di Prestazione Energetica.....	10
§ 4 – DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	10

\* \* \* \* \*

## **§ 1 – PRESUPPOSTI E LIMITI DELLO STUDIO**

L'analisi valutativa, per giungere alla indicazione del probabile “valore di mercato” dei beni immobili di competenza dell’Incaricante, si è basata sui dati e sulle informazioni raccolte dallo stesso (integrati con visure catastali aggiornate e verifiche urbanistiche) e mediante sopralluogo diretto ai beni.

Non sono state considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto, intendendo con detto termine i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, comprese quelle urbanistico-amministrative e la valutazione immobiliare viene formulata, fatto salvo quanto indicato in narrativa, sui seguenti presupposti:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli di tipo ambientale e paesaggistico;
- assenza di limitazioni alle destinazioni d’uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- assenza di eventuali limiti all’edificabilità;
- assenza di altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);
- inesistenza nel sottosuolo dell'area da alienare, scoperta o di sedime, di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

Il compendio immobiliare da stimare viene in sostanza considerato nella sua consistenza rappresentata nella documentazione catastale, privo di fattori significativi e rilevanti che ne possano limitare la commercializzazione *ex lege*, in quanto eventuali pratiche di regolarizzazione (sanatoria o rimessione in pristino stato dei luoghi) che dovessero rendersi necessarie saranno eseguite a cura e spese della Curatela.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

## **§ 2 – SCOPO DELLA STIMA**

E' scopo del presente rapporto di valutazione determinare il più probabile “**valore di mercato**” dei beni immobili indicati dall’Incaricante.

Il “**valore di mercato**” rappresenta un valore di stima che gli Standards Valutativi Internazionali definiscono come 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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

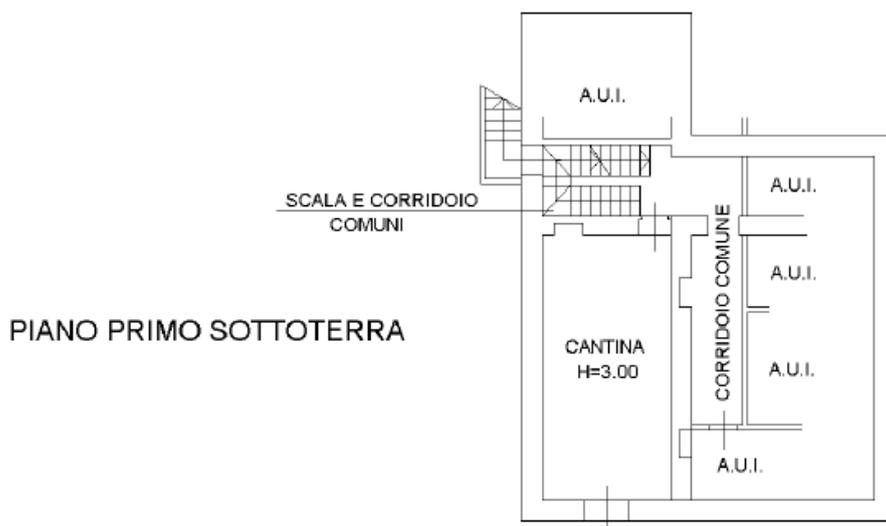
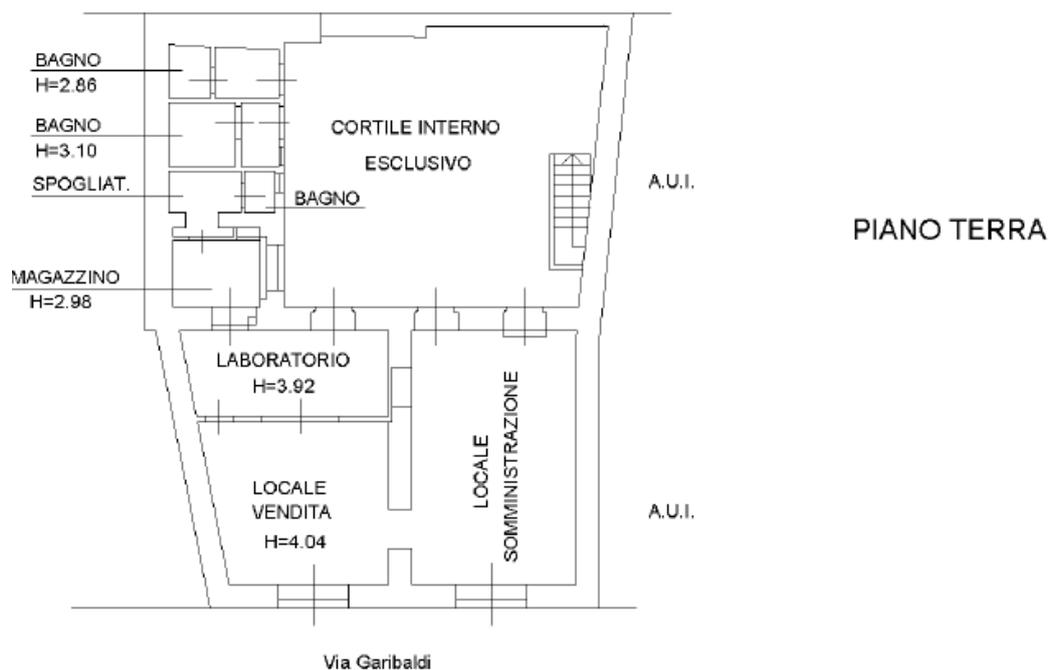
### § 3 – NEGOZIO CON PERTINENZE ED ACCESSORI IN LARGO GARIBALDI A COCCAGLIO (BS)

#### § 3.1 – Individuazione catastale

Quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
COCCAGLIO(BS) LARGO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano S1-T	NCT/7	246	12	Cat.C/1	05	98 m <sup>2</sup>	Euro: 1123,60

Per una migliore visualizzazione dei beni in esame si inserisce di seguito un estratto della planimetria catastale individuante i beni.



### **§ 3.2 – Descrizione sintetica**

I beni in esame consistono in un locale a destinazione commerciale con cortile a piano terra e ampia cantina a piano interrato, ricompresi in un fabbricato pluripiano denominato “Palazzo Cavour” ubicato nel centro storico di Coccaglio, comune di media importanza (circa 8.900 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 30 (considerando come riferimento i centri storici).

La zona è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, ecc.), nelle vicinanze si trovano alcuni dei principali servizi primari, pubblici e non (poste, plessi scolastici, sportelli bancari, ecc.).

Al negozio (nell'ultimo utilizzo destinato a gelateria) si accede dalla pubblica via (S.P. 11), che attraversa centralmente il paese e prende nel tratto di interesse la denominazione Largo Giuseppe Garibaldi, sul quale prospetta con due vetrine distinte dai civici nn. 10 e 12.

Al locale deposito/cantine si accede invece passando dal cortile interno esclusivo e poi da una scala che conduce in un corridoio comune.

L'immobile è di antica costruzione, ma dall'esame visivo effettuato la struttura è apparsa solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali dei fabbricati (copertura, facciate, lattonerie, ecc.) si trovano in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi ordinario per la tipologia e per la vetustà dell'immobile.

La distribuzione dell'unità in esame consiste in due ampi locali prospettanti sulla strada, uno suddiviso in zona vendita e laboratorio, in quanto destinato durante l'ultima locazione a gelateria, con altezza interna di circa m 4.

A nord dell'edificio che ricomprende i locali suddetti si trovano un corpo di fabbrica minore (ove trovano collocazione un locale magazzino, un locale spogliatoio con servizio igienico e il blocco servizi igienici che comprende un bagno per disabili) e un cortile di circa mq 68, in parte coperto da una tettoia fissa.

Le finiture principali consistono in: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti in piastrelle di gres; pavimenti e rivestimenti nei servizi in ceramica di grande formato; sanitari in ceramica bianca; serramenti delle vetrine in alluminio con specchiature in vetrocamera e chiusura esterna con serranda avvolgibile in metallo; serramenti dei locali accessori in parte con telaio in legno e in parte in alluminio con vetrocamera.

Il riscaldamento originario era fornito da un generatore di calore a gas, ancora in opera, e probabilmente da radiatori, anche se più recentemente la climatizzazione dei locali è stata riorganizzata completamente e gestita principalmente mediante motori in pompa di calore e split (che sono stati asportati dal locatario al momento del rilascio dell'immobile in quanto di sua proprietà); nei servizi igienici sono presenti radiatori elettrici.

Le finiture versano in uno stato generale, d'uso e di conservazione, che ai fini valutativi si può considerare normale in funzione della destinazione e della vetustà del bene, anche se in alcuni punti e dettagli si evidenziano i segni di una mancata recente e periodica ordinaria manutenzione dovuta alle vicende che li hanno interessati e al prolungato inutilizzo.

La mancanza di allacciamento alle reti di fornitura dei servizi ha impedito la verifica della funzionalità degli impianti, che risultano però rifatti quasi completamente di recente.

Come già detto al locale deposito/cantina del piano interrato si accede tramite una scala raggiungibile

dal cortile esclusivo esterno.

E' un unico locale, molto ampio, con conformazione rettangolare, con finiture molto semplici che si trovano in uno stato di degrado piuttosto avanzato a causa di alcuni fenomeni di allagamento dei locali che si sono verificati in occasione di eventi atmosferici di singolare intensità, per problematiche che dovrebbero essersi risolte con la pulizia del sistema di scarico (caditoie e pozzetti) esistente nel cortile.

Il cortile è pavimentato parte in piastrelle di ceramica parte in battuto di cemento.

Un porzione di esso è coperto da una tettoia (solo parzialmente legittima) cui parte della copertura non è più presente (probabile conseguenza dei medesimi fortuali a cui si faceva riferimento in precedenza).

Le unità oggetto di stima fanno parte di un condominio e dalle informazioni assunte presso l'Amministratore all'appartamento competono 207,52‰ di proprietà generale.

Non esiste regolamento condominiale. Alle unità in esame compete anche quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e comunque quelle risultanti dalla planimetria catastale, visibile al precedente paragrafo 3.1 (§ 3.1).

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

#### **Dati stereometrici ai fini estimativi**

Trattandosi di edificio storico, con murature di considerevole spessore, ai fini del calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per uno spessore massimo di cm 30.

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente. Utilizzando i coefficienti di ragguglio dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, tenuto opportunamente conto anche delle condizioni generali in cui versano le diverse porzioni immobiliari accessorie e pertinenziali, le superfici raggugliate da utilizzare ai fini estimativi risultano le seguenti:

<b>DESTINAZIONI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA MQ</b>	<b>COEFF. RAGG.</b>	<b>SUPERF. RAGG. MQ</b>
<b>Negozi e accessori</b>	115,00	1,00	115,00
<b>Cortile coperto</b>	25,00	0,25	6,25
<b>Cortile scoperto</b>	40,00	0,10	4,00
<b>Deposito/cantina a p.int</b>	30,00	0,35	10,50
<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)</b>			<b>136</b>

La consistenza lorda del "cortile coperto" coincide con la parte di cui è stato possibile accertare la legittimità urbanistico-amministrativa.

#### **§ 3.3 – Stato di possesso**

Al momento della presente stima, per quanto emerso dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati, gli immobili sono liberi da contratti di locazione e nella disponibilità dell'Incaricante.

### **§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa**

#### **Presupposti e limiti degli accertamenti**

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico ricevuto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze).

Lo scrivente non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo dell'unità.

#### **Provvedimenti autorizzativi**

Il Comune di Coccaglio a seguito di richiesta di accesso agli atti ha messo a fornito allo scrivente le seguenti pratiche edilizie relative ai beni da stimare:

1. Concessione Edilizia n. 49 del 12/09/1983 rilasciata al Comune di Coccaglio per ristrutturazione di fabbricato di sua proprietà;
2. Autorizzazione rilasciata (a dante causa del de cuius) n. 6 del 12/10/1989 prot. 5316 per installazione di tenda estensibile nel cortiletto interno;
3. D.I.A. presentata (da dante causa del de cuius) in data 16/10/2000 prot. 8815 per formazione servizio igienico per disabili, a cui è seguito Nulla Osta n. 91/2000 prot. 9691 del 14/11/2000;
4. D.I.A. presentata (dall'amministrazione condominiale del "Condominio Cavour") in data 28/10/2015 prot. 17510 per rifacimento copertura e intonaci del fabbricato;
5. D.I.A. presentata (dall'amministrazione condominiale del "Condominio Cavour") in data 15/03/2016 prot. 5790 per rifacimento copertura e intonaci del fabbricato, in variante alla D.I.A. del 28/10/2015 prot. 17510;
6. Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata (dal locatario del tempo) in data 17/03/2018 prot. 6527 (pratica edilizia n° 37/2018 e n. 8/2018 di registrazione) per modifica della distribuzione interna;
7. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera (CILA – Regione Lombardia), presentata (dal locatario del tempo) in data 05/06/2018 prot. 12241 (pratica edilizia n. 104/2018 e n. 20/2018 di registrazione) per modifica della distribuzione interna. Dalla documentazione fornita dal Comune in realtà la pratica risulterebbe presentata come S.C.I.A.

E' stata presentata (dal locatario del tempo) S.C.I.A. per agibilità tramite portale S.U.E. in data 13.06.2018, che non risulta sia stata sospesa nei termini di legge dal Comune.

Si allegano alla presente, con il n. 1, alcuni stralci delle pratiche succitate.

### **Previsioni urbanistiche**

Nella zonizzazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato è individuato in zona "A – CENTRO STORICO", normata in particolare dall'art. 10 delle N.T.A.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

### **Vincoli storico-artistici**

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

### **Conformità urbanistico-amministrativa**

Dai sopralluoghi eseguiti si sono rilevate alcune, invero modeste, difformità la cui regolarizzazione sarà eseguita a cura e spese dell'Incaricante.

Degli estremi delle pratiche presentate (qualora necessarie) e dei relativi provvedimenti autorizzativi si darà eventualmente conto con successivo elaborato integrativo.

Poiché l'alienazione dei beni avverrà dopo la regolarizzazione delle difformità, che sarà a cura e spese dell'Incaricante, la valutazione degli stessi viene fatta considerandoli in uno stato di conformità ai fini del loro trasferimento a terzi.

Si ritiene utile precisare quanto segue relativamente alla tettoia esistente nel cortile esclusivo.

La copertura era prevista e quindi parte del progetto di ristrutturazione eseguito dal Comune in forza della Concessione Edilizia del 1983 (punto 1 dell'elenco precedente), con sviluppo dal lato ovest fino al primo pilastro che si incontra procedendo da ovest a est del cortile (dimensioni confermate anche nel provvedimento di cui al punto 2).

Detta tettoia viene rappresentata come esistente e più ampia, con l'inserimento di un secondo pilastro, nella D.I.A. del 2000 (punto 3); però questo ampliamento non risulta essere supportato da alcuna autorizzazione.

Nelle tavole dei provvedimenti nn. 6 e 7 la tettoia non viene rappresentata in alcun modo, apparentemente per un refuso grafico, ma essa esisteva pacificamente come si può desumere dalla documentazione fotografica facente parte delle relazioni tecniche di entrambe le pratiche edilizie.

In sintesi si ritiene per la coerenza e la continuità degli atti urbanistici che si possa ritenere legittima la tettoia come rappresentata negli elaborati grafici costituenti i provvedimenti di cui ai punti 1 e 2, mentre va considerata non autorizzata la porzione realizzata in ampliamento verso est, tra il primo e il secondo pilastro in ferro.

### **Conformità catastale**

La rappresentazione della unità nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla

normativa vigente. Non è però rappresentata, sia nella mappa sia nella planimetria catastale la porzione di tettoia che a tutti gli effetti risulterebbe regolarmente assentita e quindi legittima.

Ai fini del trasferimento dei beni gli atti catastali verranno aggiornati prima della stipula dell'atto di trasferimento.

### **§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di vendita forzata**

#### **a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del "metodo comparativo" in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene da valutare (c.d. *subject*) ed altri simili oggetto di compravendita (c.d. *comparables*) in un arco temporale di 48 mesi che lo scrivente ritiene probatorio (in quanto si registrano poche compravendite per beni con la medesima destinazione nel comune di ubicazione), per beni con destinazione e con categoria catastale coincidente a quelli in esame (C/1), ubicati in un intorno di m 500, i cui dati essenziali sono riassunti nella tabella seguente:

<b>data rogito</b>	<b>superficie ragguagliata</b>	<b>prezzo</b>	<b>prezzo unitario</b>
Settembre 2021	52	€ 72.500,00	€ 1.394,23
Ottobre 2023	60	€ 60.000,00	€ 1.000,00
Marzo 2024	30	€ 30.000,00	€ 1.000,00

Con un prezzo medio pari ad € 1.131,41.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima, comparando opportunamente le caratteristiche del *subject* con quelle che è stato possibile accertare dei *comparables*, visitati esternamente, ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 1.100,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**.

#### **b) Stima del probabile valore di mercato**

<b>IMMOBILE</b>	<b>DESCRIZIONE UNITA'</b>	<b>SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/MQ)</b>	<b>VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'</b>
<b>Negozi con accessori e pertinenze a Coccaglio (Bs)</b>	Negozi a p.t. con cortile esclusivo in parte coperto e deposito/cantina a piano interrato	136	€ 1.100,00	<b>€ 149.600,00</b>
	<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (arrotondato)</b>			<b>€ 150.000,00</b>

### **§ 3.6 – Stato dell'intestazione**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento della repertoriazione al **01.08.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:



In forza del seguente atto:

**TRASCRIZIONE del 23/11/2023 - Registro Particolare 36007 Registro Generale 52013**

Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 476174/88888 del 17/11/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Si allega la nota di trascrizione alla presente con il n. 2.

Al [REDACTED] beni erano pervenuti in forza del seguente atto:

**TRASCRIZIONE del 11/07/2013 - Registro Particolare 16490 Registro Generale 23742**

Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 17860/9388 del 25/06/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da [REDACTED]

Si allega la nota di trascrizione alla presente con il n. 3.

Alla venditrice i beni erano pervenuti in forza del seguente atto:

**TRASCRIZIONE del 07/02/2008 - Registro Particolare 4038 Registro Generale 6568**

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50388/22587 del 01/02/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da [REDACTED]

Si allega la nota di trascrizione alla presente con il n. 4.

Al venditore i beni erano pervenuti in forza del seguente atto:

**TRASCRIZIONE del 08/11/1990 - Registro Particolare 21223 Registro Generale 30852**

Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 41645 del 07/11/1990

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA dal Comune di Coccaglio.

L'unità immobiliare era nell'atto identificata con la precedente individuazione ossia mapp. 1133/12 del Fg. 19 del N.C.E.U.

Si allega la nota di trascrizione alla presente con il n. 5.

**§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **01.08.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate **contro il [REDACTED] e comunque gravanti gli immobili in esame:**

**1) ISCRIZIONE del 07/02/2008 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 6569**

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 50389/22588 del 01/02/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Si allega la nota di iscrizione alla presente con il n. 6.

### **§ 3.8 – Attestato di Prestazione Energetica**

Il sottoscritto provvederà a fornire direttamente all'Incaricante l'A.P.E., ad oggi non esistente, prima della messa in vendita dei beni.

### **§ 4 – DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- ✓ di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- ✓ di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ✓ di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ✓ di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ✓ che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
- ✓ che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✓ di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ✓ di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ di avere ispezionato di persona le proprietà;
- ✓ che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Castel Mella, 22.04.2025

arch. Giuseppe Milanesi

