

**ASTE GIUDIZIARIE** **TRIBUNALE DI BRESCIA** **ASTE GIUDIZIARIE**

Esecuzione Immobiliare n. 512/2024

G.O.P. **Dr. Davide Foppa Vicenzini**

**Anagrafica**

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato: 1



Esperto incaricato



**Date**



Nomina dell'esperto	24/02/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06.03.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	26.05.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25.06.2025

## RELAZIONE DI STIMA

### **PREMESSA:**

La sottoscritta -----, dopo il ricevimento dell'incarico affidatomi dall' Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ed eseguiva sopralluoghi presso gli immobili di proprietà dell'esecutato.

Più precisamente sono stati eseguiti n. 2 in presenza dell'incaricato del Custode Giudiziario. Il giorno 01/04/2025 il primo sopralluogo è andato deserto, il secondo sopralluogo in data 29/04/2025 è stato in presenza di una persona incaricata dal sig.----- .

La sottoscritta Ctù procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati siti in comune di -----  
- (BS) , via ----- n. -----

**Identificazione dei lotti**

LOTTO unico

**Descrizione sintetica:**

unità immobiliare con destinazione RESIDENZIALE posta al piano terra di fabbricato residenziale a corte con autorimessa al piano terra

**Ubicazione:**

Comune di -----

**Identificativi catastali:**

Censuario di -----

**Quota di proprietà- Diritto di proprietà**

mapp. -----

mapp. -----;

1/1 PROPRIETA' intera quota

**Divisibilità dell'immobile:**

Le due unità risultano divisibile ma per determinare il valore indicato si è considerato il lotto come unico, si ritiene che considerare il lotto come divisibile non ci sarebbe mercato per la sola autorimessa non vincolata all'abitazione.

**Regolarità urbanistica:**

verificata irregolarità urbanistica sub -----

**Regolarità catastale:**

verificata irregolarità catastale sub -----

**Disponibilità immobile:**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

Più probabile valore di realizzo

euro 36.560,00

€. euro trentaseimilacinquecentosessanta euro )  
(valore base d'asta)

**"Giudizio"**

sintetico

sulla

**commerciabilità dell'immobile:**

Trattasi di unità immobiliare APPARTAMENTO MONOLOCALE in corte privata edificata in edilizia economico nel 1999 previa approvazione di PR destinazione prettamente residenziale, situata in frazione "-----" del comune di -----(Bs), con autorimessa al piano terra

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

x no sub 20

Conformità catastale

x no sub 20

Conformità titolarità

x Si

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

Immobile occupato

x Si

- Spese condominiali arretrate x Si in fase di verifica lo studio di amministrazione ha fornito una nota di spese arretrate pari ad €. 12.789,89

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

x No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

x No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative

x si

Condizioni limitative

x si

**QUESITO "A"**

- A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.....
- A2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....

**QUESITO "B-E"**

Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni-

- B3. Inquadramento dell'immobile.....
- B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....
- E4. Audit documentale e Due Diligence.....
- E.4.2 Rispondenza catastale.....
- E.4.3 Verifica della titolarità.....

**QUESITO "C"**

- C5. STATO DI POSSESSO.....

**QUESITO "D"**

- D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....
- D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....

**QUESITO "F"**

- F7. Formazione dei lotti.....
- F7.1 Quota di pignoramento, Divisibilità,.....
- F7.2 Vincoli di pertinenzialità ed invendibilità autorimessa e/o posti auto.....

**QUESITO "G"**

- 8. Analisi estimativa.....
- 9. Riepilogo dei valori di stima.....
- 10. Dichiarazione di rispondenza.....
- 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....

**QUESITO "A"**

**A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc**

Quanto al QUESITO A, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione Ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- le visure e planimetrie catastali ;
- ATTO DI PROVENIENZA

Si è preso atto della presenza, in allegato alla presente Procedura Esecutiva, del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari del Notaio -----  
--.

**QUESITO "B"**

**B3. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Provincia: Brescia

Comune : ----- (BS) , località "-----" via ----- n. -----

**Zona:** Nuclei di Antica Formazione (NAF) , in frazione ----- nel contesto rurale.



**Destinazione urbanistica dell'immobile :**  
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

**Tipologia immobiliare ed edilizia:**

L'alloggio monolocale e l'autorimessa fanno parte di un edificio a corte, realizzato nel 1999. Il fabbricato è a destinazione residenziale e si trova in zona periferica , in località ----- , sulla via principale della frazione a fianco della Chiesa.

L'edificio ha doppio ingresso: pedonale al civico n----- ( e non come erroneamente indicato in visura catastale -----) e carraio al civico ----- entrambi da via -----.

Fabbricato realizzato con recupero di edifici esistenti in pietra e misto laterizio , pareti esterne in muratura, tavolati interni in laterizio e solaio in latero-cemento, impianti sottotraccia, fornito di

riscaldamento autonomo con caldaia interna all'abitazione, la caldaia è stata rimossa dal proprietario esecutato.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

LOTTO 1: appartamento MONOLOCALE con accesso autonomo dal cortile interno comune ;  
LOTTO 2: AUTORIMESSA al piano terra, con accesso autonomo dal cortile interno comune ;

si ritiene opportuna la valutazione come lotto unico

Caratteristiche generali dell'immobile: **RESIDENZIALE**

Caratteri domanda e offerta: **Lato acquirente: privato**

**Lato venditore: privato**

Forma di mercato: **Concorrenza monopolistica**

Fase del mercato immobiliare: **Contrazione**

**B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito.**

A completamento e migliore puntualizzazione di quanto nella presente già esposto.

**LOTTO UNICO**

**MONOLOCALE CON ACCESSO AUTONOMO DA CORTE COMUNE**

Trattasi di appartamento Monocale composto da locale principale con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Sup utile mq. 30,00

L'autorimessa fa parte integrale di un corpo accessorio edificato nella corte comune con altri immobili, delimitata da muri laterali e da basculante di accesso

Sup. utile mq. 12,00

L'unità residenziale è in NORMALE stato di conservazione, non ha subito migliorie e grandi manutenzioni rispetto al progetto iniziale, i serramenti sono originali in legno, già doppio vetro e non presenta danni visibili né di infiltrazioni né di ammaloramento e/o muffa.

Non risulta presente la caldaia che è stata rimossa, è presente una stufa a pellet utilizzata per il riscaldamento del monocale e un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Alcuni termosifoni sono stati rimossi poiché non utilizzati.

Impianto elettrico ed idraulico eseguito sotto traccia..

Le facciate risultano in normale stato di manutenzione, sono visibili segni di umidità di risalita sulla facciata interna .

L' accesso pedonale avviene direttamente da via -----, così come l'accesso all'autorimessa avviene direttamente ingresso carraio, ----- . E' stato costituito un condominio per le parti comuni.

Per le pertinenze e le parti comuni si fa riferimento all'atto di provenienza notaio ----- rep. - -----

**Identificazione catastale****Comune censuario:****Tipologia catasto:****Identificativo:**

Dello (BS)

Fabbricati

Sezione: NCT

Foglio: --

Particella: --

Sub: -

**Consistenza** **rilievo di massima** eseguito durante il sopralluogo Data del sopralluogo: 29/04/2025**Criterio di misurazione:**

SEL- Superficie Esterna Lorda.

**Calcolo superfici di proprietà**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
APPARTAMENTO			
Superficie principale:	mq 30,00	100%	mq. 30,00

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 30,00**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

1. Superficie principale;
2. Superficie secondaria;
3. n° servizi igienici;
4. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
5. Livello di piano;
6. Stato di manutenzione;



**AUTORIMESSA**

Trattasi di AUTORIMESSA, posta al piano TERRA in corte.

**Identificazione catastale****Comune censuario:**

Dello (BS)

**Tipologia catasto:**

Fabbricati

**Identificativo:**

Sezione: NCT

Foglio: --

Particella: --

Sub: --

**Consistenza**

**rilievo di massima** eseguito durante il sopralluogo

Data del sopralluogo:

29/04/2025

**Criterio di misurazione:**

SEL- Superficie Esterna Lorda.

**Calcolo superfici di proprietà**

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Superficie commerciale

AUROEIMESSA

Superficie principale:

mq 12.00

50%

mq. 6.00

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 6.00**Condizioni limitative:**

Si rileva, dalla visione della documentazione agli atti, che con l'autorizzazione edilizia n. ---- venivano autorizzati nella corte dei posti auto scoperti. Con la successiva variante di prot. ----- gli stessi venivano coperti.

Allo stato attuale IL CORPO DEI POSTI AUTO COPERTI RISULTA TRASFORMATO IN AUTORIMESSA/garage.

**Si fa presente che, a livello urbanistico l'autorimessa è, per definizione:**

“uno spazio chiuso (o un edificio) utilizzato per parcheggiare e custodire veicoli”

**mentre per posto auto si intende:**

“spazio auto coperto o scoperto delimitato da linee”.

Inoltre si evidenzia che la mappa catastale ai terreni non è stata aggiornata con la copertura degli stessi.

Pertanto si evidenzia la difformità urbanistica come abuso edilizio.

Per la sanatoria si rimanda ad un colloquio più approfondito con il responsabile dell'ufficio tecnico, che potrebbe esprimersi solo dopo aver visionato un progetto preliminare di sanatoria, poiché l'immobile insiste in zona urbanistica definita NAF per la quale le Norme tecniche di attuazione prevedono POSTI AUTO interni alle corti

**QUESITO "F"****F7. Formazione dei lotti**

I lotti pignorati sono vendibili separatamente, ma il valore al mq. è considerato come se il lotto sia unico, pertanto procedo con la valutazione con i seguenti parametri:

lotto 1:

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 30,00

lotto 2:

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 6.00

**VALORE LOTTO UNICO**

**Superficie totale ragguagliata** m<sup>2</sup> 36.00

**QUESITO "G"****G8. Analisi estimativa**

La completezza delle indagini, anche in relazione al sopralluogo effettuato, e dei rilievi fotografici effettuati, permette di determinare il valore di mercato da assegnare all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, così come individuato e descritto ai precedenti capi 2) e 3), con il metodo analitico, tenendo conto in modo particolare della consistenza e del grado di finitura nonché del grado di manutenzione, della vetustà, dell'ubicazione e della giacitura del complesso immobiliare.

La stima è effettuata in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto della presente, con particolare riferimento alla zona RESIDENZIALE di DELLO (BS), ad alto tessuto residenziale, tenendo conto delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima. Il tutto in relazione ai valori rinvenibili sul sito Internet dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di DELLO (BS), opportunamente mediati e ad altre informazioni acquisite sul libero valore del mercato di zona per beni immobili simili o comunque paragonabili; nonché del fatto che l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è destinato ad uso RESIDENZIALE di TIPO MEDIO secondo i criteri di cui al D.M. 02/08/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27/08/1969.

**UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Il valore di riferimento di un metro quadrato di superficie commerciale, con specifico riferimento a Tipologia RESIDENZIALE di tipo MEDIO in fascia media, tenendo conto della superficie edificabile residua insistente sul lotto, è di **€ 1.300,00 Euro/mq.**

Pertanto, in relazione al mercato immobiliare di DELLO (Bs), ovvero della sua collocazione, posto nei pressi della strada principale e facilmente collegato ai servizi, al tipo di immobile ed al suo grado di finitura e di manutenzione, appare ragionevole attribuire ad un metro quadrato di superficie commerciale, con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, un valore commerciale unitario pari ad **euro € 1.300,00**



### Valore di mercato e di realizzo

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata come indicato al precedente capo 2), per il valore commerciale unitario, ovvero:

Sup. RESIDENZIALE pari a mq. 36.00 x valore comm. unitario €/mq. 1.300,00= **euro 46.800,00 arrotondato euro (quarantaseimilaottocento/00 )**



**VALORE DI MERCATO: euro 46.800,00**



**DECURTAZIONE VALORE PER IRREGOLARITA' DELL'AUTORIMESSA:**

**euro 10.000,00**



**VALORE DI REALIZZO: euro 36.800,00**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare do ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

7. Superficie principale;
8. Superficie secondaria;
9. n° servizi igienici;
10. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
11. Livello di piano;
12. Stato di manutenzione;



**E4. Audit documentale e Due Diligence**

**E4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione :**

fabbricato edificato nel 1999

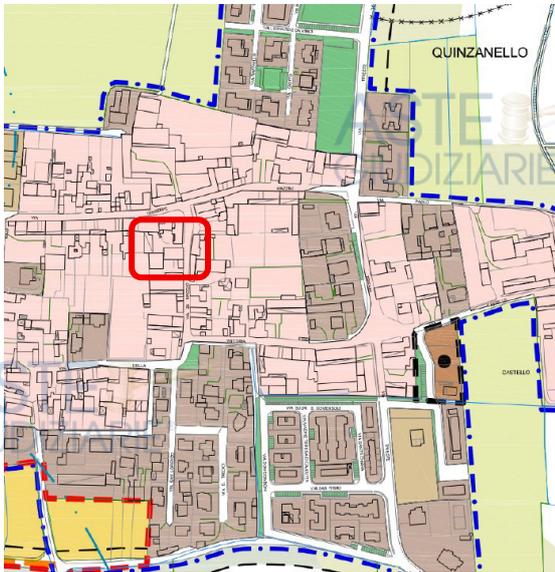
**Anno di ristrutturazione, titoli autorizzativi esaminati**

- Concessione Edilizia con contributo: n. -- prot. -- del --: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA CORTE a seguito di approvazione del P.R. adottato in data --
- Concessione Edilizia in variante : n. -- prot. n. --
- Agibilità presentata il -- prot. -- con allegata dichiarazione di conformità



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT VIGENTE:



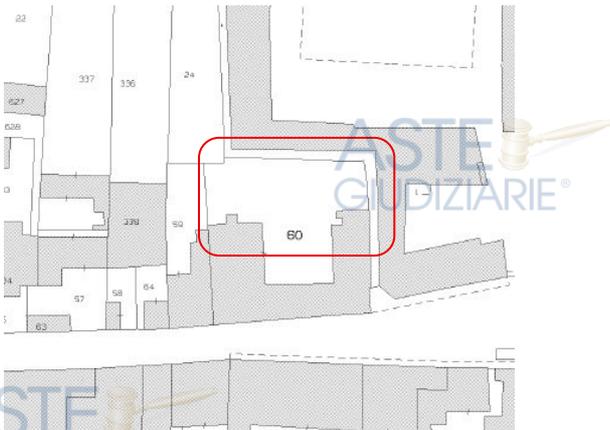
 **A** NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT VIGENTE: NAF: Nuclei di Antica Formazione

### Identificativo catastale

Estratto mappa fg. Nct/-- MAPP. --



Evidenziato in rosso il mancato inserimento in mappa delle autorimesse

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. **4720**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**X** la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione del **MONOLOCALE** sub. --

**X** la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'autorimessa sub. --

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, -in ordine alle limitazioni d'indagine esposte- lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. d'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel riquadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentante, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**Per la sanatoria dello stesso si rimanda ad un colloquio specifico con il responsabile dell'U.T. Comune di Dello al momento dell'aggiudicazione, poiché la possibile regolarizzazione è fattibile solo se concordata con gli uffici preposti. Si valuta approssimativamente una spesa per la regolarizzazione (sia che si tratti di demolizione dei muri divisorii e rimozione della basculante che pagamento di sanzioni) un importo che si aggira intorno ai 5.000,00 € ad unità, SI RITIENE che per la regolarizzazione della stessa si debba intervenire a livello condominiale.**

In fede,



Rodengo Saiano, 20/05/2025

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

censuario di DELLO : fg. NCT/-- Part. -- sub --  
Categoria **A/2b**), Classe **4**, Consistenza **1,5 vani** Rendita: **Euro 75,92**

censuario di DELLO : fg. NCT/-- Part. -- sub --  
Categoria **C/6d**), Classe **2**, Consistenza **13 m2** Rendita: **Euro 15,44**

Elenco documentazione visionata : VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE, RAFFRONTO TRA  
BANCA DATI E DATI INDICATI DEPOSITATI PRESSO  
COMUNE DI DELLO (BS)

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine Dei Geometri della  
Provincia di Brescia al nr. 4720, in qualità di esperto valutatore incaricato dal  
Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio  
provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile Censito al fg. NCT/--**

**PART. -- SUB --**

**la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile Censito al fg.  
NCT/-- PART. -- SUB -- (manca inserimento in mappa)**

Per la cui regolarizzazione si necessita autorizzazione di tutti i condomini, pertanto si ritiene che si debba  
intervenire a livello condominiale e non del singolo, perché tratta di un accessorio edificato su corte  
comune, si valuta una spesa che si aggira intorno ai 2.000,00 euro +oneri accessori e versamenti .

### Note

Inoltre si evidenzia errore nel nr. del civico indicato in banca dati, erroneamente riportato come n. --

Rodengo Saiano, 20/05/2025





### E4.3 Verifica della titolarità



#### Inquadramento della titolarità

- Quota di proprietà  
1/1 proprietà intero --



#### Condizioni limitanti

- Gravami : NESSUNO



L'immobile è convenuto agli esecutati con atto di compravendita Notaio -- in data -- N. -- di rep.

**si fa riferimento al certificato notarile per i precedenti atti di provenienza.**

#### QUESITO "C"

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

- Libero  
 occupato



#### QUESITO "D"

#### D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Spese condominiali arretrate **si veda allegato.**

**Spese per la somma di 12.694,89 Euro per la cui ripartizione degli esercizi di riferimento si bisognerà rivolgersi allo studio di amministrazione Salvetti, che non ne ha prodotto la specifica.**

**L'aggiudicatario non dovrà coprire tutte le spese arretrate, ma solo quelle dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione, mentre quelle precedenti restano in carico al debitore originario.**

**Dalla documentazione fornita dallo studio di amministrazione non si può sapere a quali anni siano riferite.**



**D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

TRASCRIZIONI A CARICO:

**Ipoteca Volontaria n. -- del -- favore:** Bipop Carire SPA, con sede in Brescia, (domicilio ipotecario eletto: Via L. Da Vinci N.74, Brescia) e

**contro:** -- nato in -- il --; per Euro 102.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. --, Notaio in Brescia, in data -- rep. --.

- **Pignoramento Immobiliare n. -- del -- favore:** ITACA SPV SRL, con sede in Conegliano, (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Marco Orizio per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e

**contro:** -- nato in -- il --, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Brescia, in data -- rep. --.

## 1. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Scilla Minessi

Iscritto all'Ordine/Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n. 4720

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

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

Timbro e firma



Rodengo Saiano, 20/05/2025

## 2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Schede catastali
4. ATTO provenienza notaio Cisotto
5. Autorizzazione edilizie