

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 79/2023

G.O.P.: Dott.ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA

Creditore procedente:	CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, PROCURATRICE DI AMCO AMCO - ASSET MANAGEMENT SPA
Rappresentata dall'Avvocato	AVV. CIRILLO MARIA ELISABETTA ROSA (C.F./P.IVA : CRLMLS6344F704E ) MONZA VIA DURINI N. 11
Esecutati:	OMISSIS
Intervenuti alla data di stima	OMISSIS (occupanti l'immobile) e il custode giudiziario Avv. Nicoletta Orlandi
Esperto incaricato	ARCHITETTO CABRAS PIER PAOLO con studio in Via Giuseppe Di Vittorio 1, 25030 Roncadelle (Bs) c.f. CBRPPL76B19B157H Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: pierpaolo@cabrasarchitetti.it Pec: pierpaolo.cabras@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582

Nomina dell'esperto: 30/03/2023

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 26/04/2023



## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 1 di 1**

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano primo, con cantina ed autorimessa al piano seminterrato.  
Quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Ubicazione: Via Monte Grappa, 20 Pralboino (Bs)

Identificazione catastale: Pralboino (Bs)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	7	707	70	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	7	707	71	C/2 (magazzini e locali di deposito)
NCT	7	707	72	C/6 (autorimesse)

Quota di proprietà: quota pari a 1/1 ciascuno dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: € **75.080,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): € **67.500,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 9
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 11
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina 11
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

• **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



**Indice**

1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</u>	5
2.	<u>Inquadramento dell'immobile.....</u>	5
3.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	6
4.	<u>Audit documentale e Due Diligence.....</u>	9
4.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica.....</u>	9
4.2	<u>Rispondenza catastale.....</u>	10
4.3	<u>Verifica della titolarità.....</u>	10
5.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	11
6.	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	11
7.	<u>Analisi estimativa.....</u>	11
8.	<u>Riepilogo dei valori di stima.....</u>	13
9.	<u>Dichiarazione di rispondenza.....</u>	15
10.	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</u>	16



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 31/05/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

**Localizzazione**

**Provincia:** Brescia

**Comune:** Pralboino

**Via:** Via Monte Grappa

**Civico:** 20

**Zona:** NAF

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Nuclei di Antica Formazione (art. 4 delle NTA)

**Tipologia immobiliare:**

immobile ad uso residenziale

**Tipologia edilizia dei fabbricati:**

case in linea

**Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

appartamento

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

La struttura del fabbricato è costituita da muri portanti, travi e cordoli in cemento armato e solai in laterocemento. All'esterno le facciate sono finite con intonaco al civile.

**Dimensione:**

La dimensione dell'appartamento oggetto di valutazione può definirsi di media ampiezza

**Caratteri domanda e offerta:**

L'immobile appartiene agli attuali proprietari come bene personale e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato.

**Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo "concorrenza monopolistica"

**Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

**Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa.



3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO 1/1**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Appartamento disposto al piano primo costituito da ingresso, locale soggiorno con balcone con affaccio a nord-ovest, locale cucina, ripostiglio, due camere di cui una con accesso diretto al balcone con affaccio a sud-est ed un bagno cieco disposto al centro dell'alloggio dotato di aerazione forzata. L'accesso all'unità immobiliare avviene da una scala comune. I pavimenti interni sono in ceramica così come il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina, i serramenti sono in legno dotati di persiane.

Il riscaldamento (con radiatori in alluminio) e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a gas collocata nel locale cucina.

Completano la proprietà al piano seminterrato una cantina ed un'autorimessa

Parti comuni: L'unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, quali previste per legge.

**Confini:**

- Nord-Ovest: spazi comuni cortile
- Nord-Est: altra proprietà
- Sud-Est: spazi comuni cortile
- Sud-Ovest: altra proprietà

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- Rilievo     Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario: Geom. Luciano Pesci)

X Data del sopralluogo: 31/05/2023

X Desunto graficamente da:                    X Planimetria catastale

- Elaborato grafico

**Criterio di misurazione:**

X SEL - Superficie Esterna Lorda



**Calcolo superfici di proprietà:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Alloggio	71,00	100,00%	71,00	
Balconi-terrazze-ballatoi	18,35	25,00%	4,59	
Cantina	16,75	25,00%	4,19	
Autorimessa	18,75	50,00%	9,38	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>			<b>89,16</b>	

**Caratteristiche qualitative :**

livello di piano:

PIANO SEMINTERRATO E PRIMO

ascensore:

presente     assente     vetustà dell'ascensore (anni)

servizi igienici n° 1

w.c.     lavabo     bidet     doccia     vasca

doccia con idromassaggio     vasca con doccia     vasca con idromassaggio     scaldabagno elettrico     vetustà del bagno

**Impianti in dotazione:**

Riscaldamento

presente     assente

centralizzato     autonomo

alimentazione:

metano     gas propano liquido     olio combustibile     elettrico

pompa di calore     biocombustibili     teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori     pavimento/soffitto     aria     altro

Condizionamento

presente (non funzionante)     assente

tipologia:

totale     parziale



Esecuzione Immobiliare n° 79/2023

- Solare termico (produzione acqua calda)
  - presente      X assente
  
- Elettrico
  - X presente:       assente
  
- Idraulico
  - X presente                               assente
  
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  - presente                              X assente
  
- Impianto Geotermico
  - presente                              X assente
  
- Domotica
  - presente                              X assente
  
- Manutenzione fabbricato
  - X minimo       medio       Massimo
  
- Manutenzione unità immobiliare
  - X minimo       medio       Massimo
  
- Classe energetica
  - Classe desunta dall'A.P.E. Protocollo N° -----/-- del --.---.----
  - X non desumibile
  - Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
  
- Inquinamento
  - atmosferico      X assente       presente
  - acustico      X assente       presente
  - elettromagnetico      X assente       presente
  - ambientale      X assente       presente
  
- Esposizione prevalente dell'immobile
  - minimo      X medio       Massimo
  
- luminosità dell'immobile
  - minimo      X medio       Massimo





panoramicità dell'immobile

X minimo       medio       Massimo

funzionalità dell'immobile

minimo      X medio       Massimo

finiture dell'immobile

X minimo       medio       Massimo

4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

• **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

**Titoli edilizi trasmessi dall'ufficio tecnico del comune di Passirano a seguito di richiesta di accesso agli atti:**

- Concessione edilizia nr. 24 del 1977
- Concessione edilizia nr. 45 del 1981
- Concessione edilizia nr. 16 del 1985
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 05/02/1985, richiesta del 15/12/1984 prot. 4620

**Situazione urbanistica:**

Al fine di determinare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione si sono effettuate verifiche dello strumento urbanistico vigente.

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona NAF "Nuclei Antica Formazione" (art. 4 delle NTA)"

A seguito del sopralluogo non sono emerse difformità dal punto di vista edilizio rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie sopra richiamate e comunque entro i limiti delle tolleranze previste dall'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Cabras Architetto Pier Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

**DICHIARA**

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica:



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

- No
- Sì (vedi annotazioni)

• **4.2 Rispondenza catastale**

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati in mappa del comune di Pralboino con i seguenti identificativi:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	7	707	70	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	7	707	71	C/2 (magazzino)
NCT	7	707	72	C/6 (autorimesse)

Dalla verifica delle planimetrie sono emerse difformità rispetto allo stato degli immobili:

Nella planimetria dell'autorimessa non è stata rappresentata la porta di accesso al corridoio comune ed alla cantina privata.

Si segnala inoltre che nelle visure catastali il subalterno 70, relativo all'abitazione, viene indicato erroneamente come piano seminterrato (S1).

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Cabras Architetto Pier Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

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

**X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alle planimetrie depositate.**

**Per la pratica catastale e l'istanza di rettifica si stima un costo di circa € 700,00.**



• **4.3 Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza:**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono pervenute all'attuale proprietario in virtù di atto di compravendita del Notaio Pozzati Ruggero del 24/07/2001 rep.n. 31222 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 24/07/2001 al numero di registro generale 3142 e numero di registro particolare 20423 da Treccani Alessandro nato a Montichiari (BS) in data 12 febbraio 1947 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Condizioni limitanti:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pubblico ufficiale POZZATI RUGGERO Repertorio 31223 del 24/07/2001 ISCRIZIONE del 07/08/2001 - Registro Particolare 7467 Registro Generale 31343. A margine della suddetta iscrizione sussiste annotazione In data 30/07/2021 ai nn. 37730/6499 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione);

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 atto Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 16655/22 del 16/10/2007 ISCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 14364 Registro Generale 57635. A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente Annotazione n. 5446 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 12599/22 del 30/06/2010 ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 7931 Registro Generale 30785;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Pubblico ufficiale POZZATI RUGGERO Repertorio 31223 del 24/07/2001 ISCRIZIONE del 30/07/2021 - Registro Particolare 6499 Registro Generale 37730;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 204 del 30/01/2023 TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 5715 Registro Generale 8424;

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

Al momento della valutazione gli immobili risultano essere occupati dai Sigg. IOMISSIS

Si segnala che dalle verifiche in Anagrafe Tributaria condotte dall'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato.

**5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Potrebbero sussistere spese condominiali arretrate e non saldate dall'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente. Si precisa che l'amministratore del condominio di cui fa capo l'immobile pignorato, nonostante le svariate richieste avanzate anche a mezzo PEC, non ha mai fornito la posizione debitoria relativa agli immobile oggetto di valutazione.



6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Vedere p.to 4.3 condizioni limitanti

7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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



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

• **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

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

Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”. Sulla base delle indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Abitazioni civili	€ 800,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- **Calcolo del valore di mercato**

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	7	707	70	A/2 (abitazioni di tipo civile)
NCT	7	707	71	C/2 (magazzino)
NCT	7	707	72	C/6 (autorimesse)

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
<b>mq. 89,16</b>	<b>€ 850,00</b>	<b>€ 75.786,00</b>

- **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

**Totale deprezzamento € 0,00**

- **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 75.786,00**

il deprezzamento è pari a **€ 700,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 75.080,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 75.080,00**

- **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing
- difficoltà di vendita oggettiva in ragione dell'attuale situazione del mercato immobiliare

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 68.202,00**

il deprezzamento è pari a **€ 700,00**



**Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzosa dell'immobile corrisponde a € 67.500,00**

**Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a € 67.500,00**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Architetto CABRAS PIER PAOLO, Iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 2582, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale:

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.

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Documento firmato digitalmente

Data rapporto di valutazione: 21/06/2023



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Schede catastali
- b) Documentazione fotografica
- c) Atto di provenienza
- d) Verifica canone di locazione

