

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Esecuzione immobiliare n. 268/2023

Giudice delegato:

Dr. Alessandro Pernigotto

Creditore Procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutati:

Esperto incaricato

Mario arch. Sbalzer
Via Sofia Testi 47 (BS)
CF SBLMRA65D29B157G
Tel 3355230340
Mail: sbalzer.architetto@libero.it
Pec: mario.sbalzer@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1399
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n.379



Date

Nomina dell'esperto	20/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/10/2023
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	14/11/2023

Accertamenti e date delle indagini

L'Ill.mo Giudice Esecutore delegato dr. Alessandro Pernigotto nominava in data 28 Luglio 2023 il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, libero professionista indifferente, con studio tecnico in via Testi n. 47 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 379 e fissava la data del 31 Luglio 2023 per il conferimento dell'incarico e per il giorno 14 Novembre 2023 la fissazione dell'udienza. Nel corso dell'udienza per il conferimento dell'incarico il G.E. ha posto i quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

Il CTU provvedeva all'acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e:

- accedeva all'Agenzia delle Entrate di Brescia servizi catastali per visure ed accertamenti al fine di identificare i beni oggetto di stima, di verificarne la consistenza e di aggiornare lo stato ipotecario;
- concordava con il Custode nominato la data del sopralluogo agli immobili;
- il giorno 20/09/2023 alle ore 14,30 effettuava un sopralluogo ai beni in oggetto alla presenza dell'avv. Giovanni Zanini
- il giorno 10/10/2023 presentava una istanza motivata al G.D. del Tribunale di Brescia al fine di ottenere una proroga del deposito delle perizia termine concesso sino al 14/11/2023;
- in data 17/10/2023 effettuava l'accesso agli atti richiesto in data 07/09/2023 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Corzano;
- richiesta telematica all'archivio Notarile della copia degli atti di provenienza;



LOTTO UNICO

via Garibaldi n°26 Corzano



Descrizione sintetica: Quota intera di Appartamento piano primo, autorimessa interrato

Ubicazione: abitazione via Garibaldi n°26 Corzano (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Corzano al Catasto fabbricati

foglio	Mappali	Sub.	categoria	consistenza	classe	Rendita
NCT/6	86	12	A/2	5,5	2	207,36
NCT/6	86	16	C/6	14 mq	3	19,52

compresa la quota proporzionale sui BCNC sub.1 "SCIVOLO E TUNNEL DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 5,6,7,13,14,15,16,17"

Quota di proprietà:

Quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni Sig.ra

Quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni Sig.

Diritto di proprietà: Quota di proprietà pari a 1/1

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO

Arrotondato pari ad _____ euro **101.000** (centounomila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

arrotondato pari ad _____ euro **85.000** (ottantacinquemila/00)



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 25/09/2023 si è verificato che per gli immobili predetti non esistono ulteriori iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli.



INDICE

LOTTO UNICO

<u>Inquadramento dell'immobile</u>	<u>6</u>
<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>	<u>6</u>
<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>9</u>
<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>10</u>
<u>Rispondenza catastale</u>	<u>11</u>
<u>Verifica della titolarità</u>	<u>11</u>
<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>12</u>
<u>Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.</u>	<u>12</u>



LOTTO UNICO

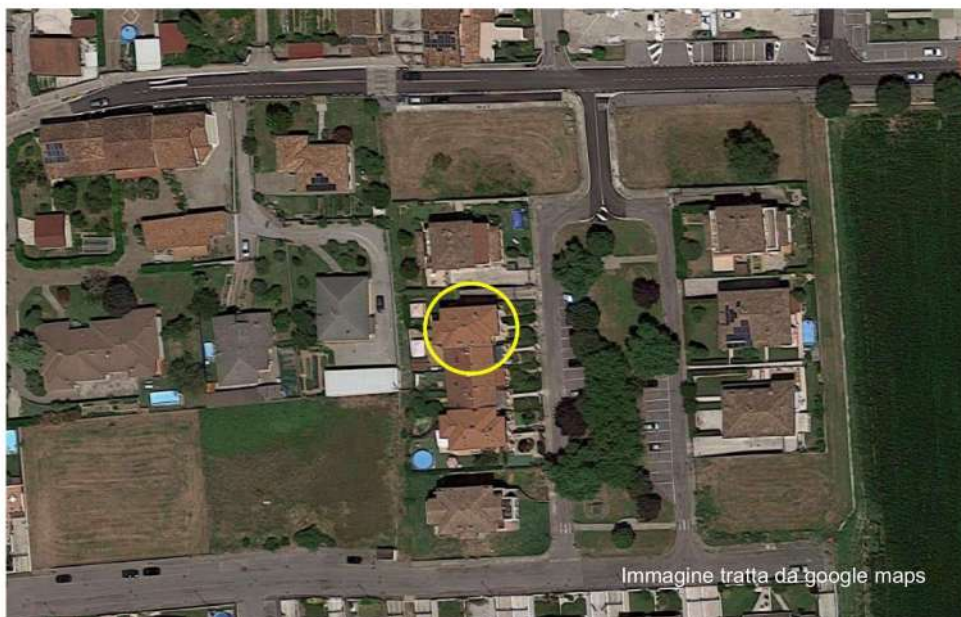
Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Abitazione al piano primo con autorimessa: via Garibaldi n°26 Corzano (BS)
Zona residenziale

Fotografia aerea:



Destinazione urbanistica dell'immobile

Gli immobili sono inseriti nella zona omogenea: "RC2 – Ambito Residenziale prevalente consolidato -estensivo-" soggetta all'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corzano

Tipologia immobiliare

Abitazione residenziale e n°1 autorimessa.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Unità in contesto prevalentemente residenziale.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è costituito da un appartamento al piano primo, una autorimessa al piano interrato ed un corte privata al piano terra, inseriti in un complesso residenziale a schiera nella zona sud-est del paese servito da buona viabilità e discreta dotazione di parcheggi pubblici e servizi. L'accesso pedonale avviene al piano terra direttamente dalla via pubblica e attraversando la corte privata



adibita a giardino si raggiunge una loggia dove si trova una scala collegata all'appartamento del piano primo con accesso diretto nel soggiorno, cucina separata con affaccio sul portico due camere con bagno, di cui una dotata di balcone. La stessa scala permette di raggiungere il piano interrato dove si trova una cantina, un piccolo bagno e collegata una autorimessa raggiungibile da una rampa carrabile condominiale che dal piano terra raggiunge il corsello di manovra. Complessivamente le finiture esterne ed interne si presentano in scarso stato manutentivo e con diversi interventi da effettuare, in particolare la copertura, condominiale, presenta diverse tegole da riordinare e le impermeabilizzazioni dei balconi causano perdite nell'appartamento del piano terra. Il giardino di proprietà esclusiva dal quale avviene l'accesso pedonale si trova in pessimo stato. Internamente si segnalano porte danneggiate, sanitari mancanti e impianti per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento. L'impianto di riscaldamento è del tipo termoautonomo con caldaia posizionata nel sottoscala, riferita dal proprietario in quanto la porta di accesso alla stessa era mancante della chiave.

Identificazione catastale

APPARTAMENTO sub.12

Comune censuario	Corzano (codice D082)
Tipologia catasto	Catasto dei Fabbricati
Identificativi	Sezione urbana NCT
	Foglio 6
	Particella 86 sub.12
	categoria A/2 – rendita 207,36 euro

Confini

Al piano primo: a nord-ovest dello stesso mappale affaccio sul sub.11, ad est affaccio sul sub.12 ed 11, a sud confine con il sub;
Al piano interrato: dello stesso mappale a nord sub.11, ad est terrapieno a sud sub.4 ad ovest autorimessa sub.16,e sub.17.

AUTORIMESSA sub.16

Comune censuario	Corzano (codice D082)
Tipologia catasto	Catasto dei Fabbricati
Identificativi	Sezione urbana NCT
	Foglio 6
	Particella 86 sub.16
	categoria C/6 – rendita 19,52 euro

Confini

Da nord in senso orario: dello stesso mappale sub.17, ad est sub.12, a sud sub.7 ad ovest sub. 1 (corsello di manovra comune).



☑ Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 20/09/2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico catastale e comunale |

Criterio di misurazione

- | | |
|--|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> EL | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN | - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

destinazione	mq	coeff.	sup. coerenziata
Residenza Piano Primo	78,00	1,00	78,00
Balconi Piano Primo	11,60	0,30	3,48
Loggia Piano Primo	10,90	0,30	3,27
Giardino Piano Terra	42,50	0,10	4,25
Cantina e sottoscala Piano interrato	33,00	0,30	33,00
Autorimessa Piano interrato	16,00	0,50	8,00
TOTALE			130,00

N.B. LA VALUTAZIONE SEPPURE RAPPORTATA ALLE MISURE E' DA INTENDERSI "A CORPO"

Audit documentale e Due Diligence
--

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione**

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

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso atti il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corzano ha messo a disposizione i seguenti titoli autorizzativi:

- Denuncia di Inizio di Attività presentata in data 16 gennaio 2004, Prot. n. 166, Pratica n. 2/2004 in sostituzione della pratica Dia presentata in data 10/06/2003 al prot.1925.



- non è stata sottoposta a consultazione la Convenzione Urbanistica relativa al piano di lottizzazione, atto in data 31 ottobre 2002 n. 22.544 di Rep. Notaio Dr. Corrado Defendi, registrata a Brescia 2 il 14 novembre 2002 al n. 7.379 serie 1.

Abitabilità

Dai documenti messi a disposizione non è stato possibile reperire il Certificato di abitabilità.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente

Gli immobili sono inseriti nella zona omogenea: "RC2 – Ambito Residenziale prevalente consolidato -estensivo-" soggetta all'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corzano.

La predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima in perizia.

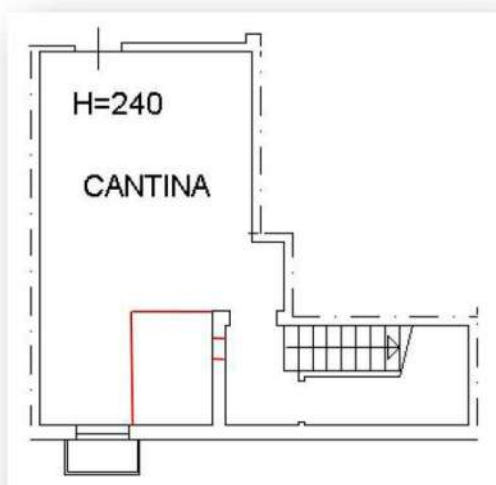
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Sbalzer arch. Mario, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per il seguente motivo:

- al piano interrato in una porzione del locale "cantina" è stato realizzato un servizio igienico completo di sanitari ed impianti, con la formazione di finestra affacciata sulla rampa del vano scala.



Spese regolarizzazione

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistica si rende necessaria una pratica edilizia presentata da un tecnico abilitato. Da un confronto con il Tecnico Responsabile dell'area si è verificata la possibilità della presentazione di una pratica "CILA in sanatoria" per il recupero del locale a destinazione "lavanderia", sanando anche l'apertura realizzata da un prospetto interrato, non visibile. I costi per la regolarizzazione sono costituiti dal compenso per il professionista, oblazione in sanatoria e diritti di segreteria per il più probabile importo complessivo pari ad euro 4.800.

Nota: La verifica urbanistica del bene si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Rispondenza catastale

Gli immobili sono identificati al Catasto fabbricati come segue:

Comune censuario Corzano (codice D082)

Catasto fabbricati:

foglio	Mappali	Sub.	categoria	consistenza	classe	Rendita
NCT/6	86	12	A/2	5,5	2	207,36
NCT/6	86	16	C/6	14 mq	3	19,52

Da sito web

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Fabbricati

Visura immobile

Schede catastali

Estratto mappa

Data verifica catastale

25/09/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Sbalzer arch. Mario, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, 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 NON REGOLARITÀ della scheda catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente motivo:



- la scheda non rappresenta il locale realizzato al piano interrato come descritto al paragrafo precedente pertanto la scheda dovrà essere aggiornata.

Spese regolarizzazione

Il più probabile costo per l'aggiornamento della scheda a cura di un tecnico iscritto all'albo comprensiva di oneri di presentazione dovuti all'Agenzia delle entrate ammonta ad euro 800,00.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto:	Compravendita
Notaio:	Fabrizio Santosuosso
Data di atto:	27/04/2005
Repertorio:	rep. 23.873
Estremi di trascrizione:	Gardone V.T. 06/05/2005 al n.1475

Quota di proprietà 1/1

Condizioni limitanti

<input type="checkbox"/> Servitù	<input checked="" type="checkbox"/> no
<input type="checkbox"/> Vincoli	<input checked="" type="checkbox"/> no
<input type="checkbox"/> Oneri	<input checked="" type="checkbox"/> no
<input type="checkbox"/> Pesi e gravami	<input checked="" type="checkbox"/> no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero: al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dai documenti consultati e dalle analisi effettuate non si sono rilevati particolari vincoli tranne quelli derivanti dal carattere condominiale dei beni.

Spese Condominiali

Da informazioni assunte in loco gli immobili sono privi di amministrazione condominiale, le spese inerenti le parti comuni del complesso sono gestite direttamente che di norma ammontano a circa 100 euro/annui.



Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

I documenti di causa ed in particolare il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., elencano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio **Santosuosso Fabrizio** del **27 aprile 2005** repertorio n. **23874/7090** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **9 maggio 2005** al numero generale 23975 e al numero particolare **5547** a favore di **Banca Monte Dei Pascili Di Siena S.p.a.** con sede in **Siena** C.F. **00884060526**, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di euro 144.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 288.000,00, durata 30 anni, a carico di **Khayafallah Abderrahim** per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà**, **Ben Moussa Rabia** per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** su riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 86 Subalterno 12** riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 86 Subalterno 16** per i diritti proporzionali di piena proprietà su **NCT Foglio 6 Particella 86 Subalterno 1**

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Brescia** del **6 maggio 2023** repertorio n. **2640** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **13 giugno 2023** al numero • generale **25683** e al numero particolare **17881** a favore di **Amco-Asset Management Company S.p.a.** con sede in **Napoli** C.F. **05828330638**, a carico di **Khayafallah Abderrahim** per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà**, **Ben Moussa Rabia** per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** su riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 86 Subalterno 12** riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 86 Subalterno 16** ed a carico di **Khayafallah Abderrahim e Ben Moussa Rabia** per i diritti proporzionali di piena proprietà su **NCT Foglio 6 Particella 86 Subalterno 1**

a seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 25/09/2023 si è verificato che per gli immobili predetti non esistono ulteriori iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli.



ANALISI ESTIMATIVA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia, utilizzati come strumenti non limitativi per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valore unitario residenziale

FORTE	ZONA	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Ag. Entrate OMI 2/2022	residenziale	normale	NORMALE	810	1100	955	-0,20	648	880
Listino Brescia 2023	residenziale	recente	NORMALE	1090	1400	1.245	-0,40	654	840
fonti fiduciarie	residenziale	normale/ottimo	COMPARABILI	800	1000	900	-0,10	720	900
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq						VALORE MEDIO RICONCILIATO	674	873	774
VALORE UNITARIO STIMATO 800 €/mq									

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il più probabile valore unitario di stima possa essere pari a 800 €/mq. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nella tabella sottostante sono state ricavate sulla base delle piante catastali e di progetto.

Immobili in via Garibaldi n°26 Corzano				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	78	1	800	62.400,00
Balconi	11,60	0,3	800	240,00
Porticati	10,9	0,3	800	2.616,00
Autorimessa	42,5	0,1	800	3.400,00
Interrato	33	0,30	800	26.400,00
Corte esclusiva	16	0,5	800	6.400,00
			TOTALE	101.456,00



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata "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". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura esecutiva, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato che immobili residenziali simili presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 15%.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda gli immobili Pignorati come di seguito identificati:

foglio	Mappali	Sub.	categoria	consistenza	classe	Rendita
NCT/6	86	12	A/2	5,5	2	207,36
NCT/6	86	16	C/6	14 mq	3	19,52

compresa la quota proporzionale sui BCNC, per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO

Arrotondato pari ad _____ euro **101.000** (centounomila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

arrotondato pari ad _____ euro **85.000** (ottantacinquemila/00)



Dichiarazione di rispondenza

// sottoscritto Sbalzer arch. Mario, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia 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 ne 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:18/10/2023

firma

