

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **Esecuzione Immobiliare n°281/2020**

Riunita alla procedura n\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Giudice delegato** Dr. Gianluigi Canali

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 13 novembre 2020 alle ore 12.15  
avanti al

**Giudice Onorario di Pace** Dr. Maurizio di Rocco

#### **Anagrafica**

**Creditore procedente** Guber Banca S.P.A.  
procuratrice di Futura 2019 s.r.l.  
Via San Prospero n°4 - Milano  
C.F. 10901920966  
P.IVA 10901920966

**Rappresentato dall'avvocato** Avv. Maurizio Miceli Sopo  
con studio a Brescia in Via Corfù n°102  
Tel 030 8840463 Fax 030 2477758  
maurizio.miceli\_sopo@brescia.pecavvocati.it

**Custode giudiziario** Avv. Elena Andreoli  
con studio a Brescia in Via Solferino n°19  
Tel 030 2400776 Fax 030 41237  
elena.andreoli@brescia.pecavvocati.it - avv.elenaandreoli@libero.it

**Esecutato**

**Rappresentato dall'Avvocato**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Intervenuti alla data del sopralluogo

Avv. Elena Andreoli  
 con studio a Brescia in Via Solferino n°19  
 Tel 030 2400776 Fax 030 41237  
 elena.andreoli@brescia.pecavvocati.it - avv.elenaandreoli@libero.it

Esperto incaricato

Ing. Gianluca Bertolina  
 con studio a Sarezzo (BS) in Via Paolo VI n°1  
 C.F. BRT GLC 66A28 B157F – P.IVA 03132000989  
 Tel 030 802784  
 e-mail stbertolina@gmail.com  
 Pec: gianluca.bertolina@ingpec.eu  
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri  
 della Provincia di Brescia al n° 3235

Timbro e firma

### Date di riferimento

Nomina dell'esperto	21 luglio 2020
Data prevista per la consegna del rapporto di valutazione	14 ottobre 2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13 novembre 2020

### Attività CTU

Conferimento d'incarico di stima	22 luglio 2020
Giuramento telematico	27 luglio 2020
Richiesta accesso atti Comune di Sarezzo	27 luglio 2020
Accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate	30 luglio 2020
Comunicazione dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Gardone V.T.	6 agosto 2020
Accesso agli uffici del Comune di Sarezzo per ritiro copie	1 settembre 2020
Sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima	11 settembre 2020
Ispezione telematica Agenzia del Territorio per visure	6 ottobre 2020
Ispezione ipotecaria	6 ottobre 2020
Data di consegna del rapporto di valutazione	12 ottobre 2020

Copia omissis



## Premessa

Il giudice dell'Esecuzione Dott. Gianluigi Canali con ordinanza del 21 luglio 2020 ha nominato il sottoscritto Ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°3235, con studio a Sarezzo (BS) in Via Paolo VI n°1 esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. n° 281/2020 Es. Imm.).

Ponendo all'esperto il seguente quesito

- A Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc**
- B Identificazione e descrizione attuale dei beni**  
**Identificazione pregressa dei beni**
- C Stato di possesso**
- D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**
- E Regolarità edilizia ed urbanistica**
- F Formazione dei lotti**
- G Valore dei beni e costi**

La perizia di stima è stata redatta secondo il modello denominato "rapporto di valutazione" seguendo l'ordine dei quesiti contenuti nell'ordinanza di nomina dell'esperto estimatore

### NOTA BENE

Si tratta di un immobile costituito da una unità abitativa a piano primo e una cantina a piano interrato (oltre alle parti comuni in quota proporzionale)



**IMMOBILE**

Unità immobiliare costituita da un'unità abitativa a piano primo e cantina a piano interrato

- Ubicazione: Via Della Fonte n°22/A - 25068 Sarezzo (BS)
- Identificativi catastali : Foglio 6, Mappale 195 subalterno 6 (unità abitativa + cantina)
- Quota di proprietà: 1/1
- Diritto di proprietà: 1/1
- Divisibilità dell'immobile: NO
- Valore complessivo del bene

**Valore del bene in condizioni di libero mercato**

**64.200,00 €**

**Elementi correttivi di stima**

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

3.210,00 €

Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

0,00 €

Adeguamenti di valore per lo stato d'uso e manutenzione

0,00 €

Spese per aggiornamento schede catastali

0,00 €

Spese condominiali arretrate comunicate dall'Amministratore del Condominio "La Fonte" (al 28 settembre 2020)

442,69 €

Spese programmate di manutenzione comunicate dall'Amministratore del Condominio "La Fonte"

0,00 €

**Totale elementi correttivi di stima**

**3.652,69 €**

**Valore finale netto      60.547,31 €**

( 64.200,00 € - 3.652,69 € )

**Arrotondato a      60.540,00 €**



**INDICE**

IMMOBILE	pagina
<b>Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc</b>	6
Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	7
<b>Quesito B: Identificazione e descrizione attuale del bene</b>	8
Unità immobiliare costituita da un'unità abitativa a piano primo e cantina a piano interrato	8
Descrizione e giudizio sintetico sulla vendibilità dell'immobile	8
Inquadramento dell'immobile	9
Descrizione dettagliata dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
Unità immobiliare a piano primo (appartamento)	13
Cantina	13
Aree comuni - servitù	13
Identificazione catastale appartamento-cantina	14
Calcolo complessivo superfici di proprietà	15
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (APPARTAMENTO)	16
Identificazione pregressa dei beni	19
Rispondenza catastale	20
Dichiarazione di rispondenza catastale	21
<b>Quesito C: Stato di possesso</b>	22
Stato di possesso del bene alla data della valutazione	22
Calcolo del canone di locazione	22
<b>Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale</b>	23
Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	23
Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente	23
<b>Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica</b>	24
Conformità edilizia	24
Anno di costruzione	24
Titoli autorizzativi esaminati	24
Situazione urbanistica	25
Dichiarazione di rispondenza urbanistica	26
<b>Quesito F: Formazione dei lotti</b>	27
<b>Quesito G: Valore dei beni e costi</b>	28
Valore di mercato	28
Unità immobiliare a piano primo (appartamento) e cantina a piano interrato	28
Adeguamenti e correzioni della stima	29
Riepilogo elementi correttivi di stima	29
Valore finale netto	29
<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA</b>	30
<b>Allegati</b>	
Allegato 1 : Elaborati grafici	
Allegato 2 : Copie visure catastali	
Allegato 3 : Schede catastali	
Allegato 4 : Immagini fotografiche	
Allegato 5 : Copia contratto di locazione	



**IMMOBILE**

Unità immobiliare costituita da un'unità abitativa a piano primo e cantina a piano interrato

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

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo in atti dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto risultano presenti: la certificazione notarile di indagine ipotecaria ventennale catastale, le schede catastali

Tipo di atto	Atto di compravendita		
Notaio	Cristina Scutra		
Data atto	29/07/2004		
Repertorio	n. 68.527 /12.338		
Estremi Trascrizione	Trascritto a Brescia il 5 agosto 2004 ai nn° 41874 / 25178		
<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Intera (1/1)		
	<input type="checkbox"/> Parte		
<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> No		
	<input type="checkbox"/> Si		nominativo
<input type="checkbox"/> Nuda proprietà	<input type="checkbox"/> No		
	<input type="checkbox"/> Si		nominativo



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del 

0	6
---	---

1	0
---	---

2	0	2	0
---	---	---	---

**1** Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 4 marzo 2013 ai nn. 7637/1113 di formalità per la somma di euro 60.000,00 di capitale (totale euro 120.000) a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa contro il signor  
a carico dell'immobile sito a Sarezzo (BS) identificato al Foglio 6, mappale 195, subalterno 6 (unità immobiliare a piano primo e cantina a piano interrato).

**2** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 7 luglio 2020 ai nn° 22347/14211 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 17 giugno 2020 n°3707/2020 di rep. a favore di Guber Banca S.P.S. per Futura 2019 S.R.L., con sede a Milano C.F. 10901920966, contro il signor  
a carico dell'immobile sito a Sarezzo (BS) identificato al Foglio 6, mappale 195, subalterno 6 (unità immobiliare a piano primo e cantina a piano interrato).



## QUESITO B

### Identificazione e descrizione attuale del bene

#### IMMOBILE

Unità immobiliare costituita da un'unità abitativa a piano primo e cantina a piano interrato

Per esaminare la consistenza e lo stato dei luoghi degli immobili oggetto della perizia estimativa il custode giudiziario ha richiesto alla proprietà ed al conduttore (mediante raccomandata con ricevuta di ritorno), la possibilità di effettuare un sopralluogo per visionare l'immobile in modo approfondito. In data 11 settembre 2020, accompagnato dal custode giudiziario incaricato, ho raggiunto l'immobile per verificarne la consistenza, lo stato di conservazione e di manutenzione nonché la vetustà dello stesso. Ottenuto il consenso ad accedere ai locali lo scrivente ha visionato esternamente ed internamente l'immobile raccogliendo le necessarie informazioni per la stesura dell'elaborato peritale.

#### Descrizione e giudizio sintetico sulla vendibilità dell'immobile

L'immobile è situato al piano primo di un complesso residenziale abitativo denominato "Condominio La Fonte", realizzato nella prima metà degli anni duemila (2003-2004). L'edificio è situato lungo Via Della Fonte, la via che dalla vicina S.P.345 si snoda fino alla zona artigianale della frazione Ponte Zanano e che raggiunge il centro sportivo. Si tratta di un edificio di tre piani fuori terra (terra-primo-secondo) situato in prossimità del centro abitato ove sono presenti attività commerciali, negozi, bar, edicola e luoghi di incontro. L'immobile presenta quindi un indice di vendibilità discreta, ma legato alle attuali condizioni del mercato, che, pur se in lieve ripresa, risente ancora della precedente crisi immobiliare che ha reso disponibili un vasto numero di immobili di costruzione più recente, aventi quindi caratteristiche tecnologiche (anche in termini prestazionali) più elevate, deprezzando conseguentemente gli immobili di epoca meno recente, come il bene esaminato.

\*\*\*

La documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo riguarda la concessione edilizia relativa alla realizzazione del nuovo fabbricato, nonché successive varianti relative ad opere interne ai piani e suddivisione di alcune unità abitative.

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°6961 del 18 marzo 2003. Successivamente sono state depositate due DIA in variante; la prima in data 6 aprile 2004 (n°6961/A) relativa a modifiche interne ai piani abitativi e modifiche al piano interrato, chiusura di logge a piano primo e secondo. La seconda del 4 giugno 2004 (n°6961/B) relativa alla modifica degli ingressi pedonali e relative pensiline. La prima pratica edilizia in variante riguarda anche l'appartamento a piano primo e la cantina a piano interrato oggetto dell'elaborato peritale.

NOTA BENE L'unità abitativa ha la medesima geometria distributiva prevista dal progetto autorizzato e dalle schede catastali

Dall'esame documentale di quanto presente in atti è stato reperito il certificato di agibilità relativo alle Concessioni Edilizie/DIA nn°i 6961 - 6961A - 6961B, rilasciato dal Comune di Sarezzo il 17 settembre 2004 prot. 11.986/UT





**Inquadramento dell'immobile**

**Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Sarezzo
- Frazione Ponte Zanano
- Località -
- Quartiere
- Via Della Fonte
- Civico n° 22A

**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale (a breve distanza dal centro)
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

Vista aerea

Direzione Gardone V.T.

Fonte Google Maps



Via Della Fonte - Frazione Ponte Zanano

S.P. 345

Direzione Sarezzo



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale  
 Direzionale  
 Commerciale  
 Turistico - ricettivo  
 Industriale  
 Artigianale  
 Terziario  
 Sportiva  
 Agricolo

Tipologia immobiliare

Terreno  
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo  
 ristrutturato  
 seminuovo  
 usato (buon grado di conservazione)  
 rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente  
 in condominio **CONDOMINIO  
LA FONTE**

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico  
 fabbricato singolo  
 fabbricato in linea  
 fabbricato rurale  
 fabbricato a schiera  
 fabbricato bifamigliare  
 fabbricato tipico

Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato a corte  
 appartamento  
 appartamento (attico)  
 appartamento (loft)  
 villa  
 villino  
 villetta a schiera  
 autorimessa (garage/box)  
 posto auto coperto (fabbricato)  
 posto auto coperto (tettoia)  
 posto auto scoperto  
 cantina (locale di sgombero)  
 altro (stanza con bagno)

Copia omissis



**Caratteristiche generali dell'immobile**

<input checked="" type="checkbox"/>	Struttura in elevazione	Costituita da struttura in muratura portante e in cemento armato per travi e pilastri
<input checked="" type="checkbox"/>	Solai	Solai prefabbricati tipo Lastral per il primo orizzontamento e a travetti tralicciati per i restanti orizzontamenti
<input checked="" type="checkbox"/>	Copertura	Struttura a muricci e tavelloni con manto di copertura in tegole
<input checked="" type="checkbox"/>	Murature perimetrali	Muratura in laterizio intonacata internamente ed esternamente.
<input checked="" type="checkbox"/>	Coibentazioni/Isolamenti	Isolamento di tipo spuzzato sulla parete esterna, spessore non rilevato
<input checked="" type="checkbox"/>	Divisori tra unità	Le pareti divisorie interne nell'ambito delle singole unità sono realizzate in laterizio
<input checked="" type="checkbox"/>	Infissi esterni	Serramenti in legno ordinario con doppi vetri e chiusura esterna a tapparelle
<input checked="" type="checkbox"/>	Infissi interni	Sono presenti porte in legno di normale fattura
<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimenti e rivestimenti	La pavimentazione è in ceramica sia nella zona giorno che nella camera. Il bagno è pavimentato in ceramica e rivestito fino ad una altezza di circa 2 metri.
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto riscaldamento	Riscaldamento a gas metano con caldaia esterna a parete sul balcone di proprietà e distribuzione con elementi radianti a pavimento
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto sanitario	Impianto di tipo tradizionale
<input type="checkbox"/>	Impianto gas	
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto elettrico	Impianto di tipo tradizionale sottotraccia con quadretto interno munito di interruttori differenziali. Non sono disponibili dichiarazioni di conformità dell'impianto
<input type="checkbox"/>	Impianto climatizzazione	
<input type="checkbox"/>	Altri impianti	
<input checked="" type="checkbox"/>	Allaccio fognatura	Alla pubblica fognatura
<input type="checkbox"/>	Fonti rinnovabili	



<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Finiture esterne</b>		La facciata è rifinita di colore chiaro, i parapetti dei balconi sono in ferro con parti in cemento armato a vista. Si segnala la presenza di alcune infiltrazioni dai balconi e la necessità di eseguire piccoli ripristini murari in facciata. Le condizioni attuali dell'edificio rapportate all'età e al grado di conservazione dell'immobile sono da considerarsi nella media
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>N. totale piani</b>	4	1 piano interrato (ove sono presenti le cantine e le autorimesse) 2 piano terra 3 piano primo (che accoglie l'unità abitativa in esame) 4 piano secondo
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Altro</b>		L'immobile in esame è un'unità abitativa composta da : ingresso e zona giorno (soggiorno-cucina), disimpegno, bagno, una camera (non matrimoniale), un ampio balcone ed una piccola cantina a piano interrato
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Dimensione</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Piccola	(la camera ha superficie inferiore a 14mq e quindi NON matrimoniale)
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input type="checkbox"/> Grande	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Caratteri domanda e offerta</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Lato acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente
		<input checked="" type="checkbox"/> Lato venditore	<input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Forma di mercato</b>	<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica	
		<input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta	
		<input type="checkbox"/> Oligopolio	
		<input type="checkbox"/> Monopolio	
		<input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale	



**Filtering**  Assente

Up

Down

**Fase del mercato immobiliare**

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

## Descrizione dettagliata dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Si tratta di un appartamento posto a piano primo e di una cantina a piano interrato. Complessivamente l'immobile è in discrete condizioni; è stato contattato l'amministratore del condominio per avere notizie in merito ad eventuali interventi di manutenzione. Non sono previste opere di manutenzione del fabbricato

### Unità immobiliare a piano primo (appartamento)

Si tratta di un bilocale composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera (non matrimoniale), un bagno ed un balcone; la distribuzione dei locali è di tipo tradizionale ma si evidenziano le dimensioni ridotte degli stessi. Il grado di finitura è medio, con pavimentazione in ceramica sia nella zona giorno, sia nella zona notte. I serramenti sono di normale tipologia e gli impianti risalenti all'epoca della costruzione. Il bagno è arredato con lavabo, wc, bidet e vasca. Considerata l'età relativamente recente dell'edificio il grado di conservazione, le finiture e le condizioni complessive sono da considerarsi nella media.

### Cantina

La cantina è situata al piano interrato, raggiungibile dal vano scala e/o dall'ascensore condominiale, si tratta di un locale di piccole dimensioni privo di aperture verso l'esterno. L'accesso avviene per mezzo di una porta metallica situata lungo il disimpegno condominiale, all'interno è presente un punto luce per l'illuminazione, la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le pareti laterali sono in cemento armato a vista tinteggiate di bianco ed anche il soffitto presenta il solaio tipo LASTRAL a vista

### Aree comuni - servitù

La proprietà in oggetto comprende un'area esterna condominiale a piano terra che conduce all'androne di ingresso ed all'ascensore, il vano scala, l'ascensore, l'androne carraio coperto a piano interrato ed i locali tecnici di servizio.




**Identificazione catastale appartamento-cantina**

<input checked="" type="checkbox"/>	Comune censuario	Sarezzo		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tipologia catasto	<input type="checkbox"/>	Terreni	<input checked="" type="checkbox"/>
				Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/>	Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Sezione	Urbana NCT Foglio 6
		<input checked="" type="checkbox"/>	Particella	195
		<input checked="" type="checkbox"/>	Subalterno	6 Cat A/2 Classe 3 vani 3
<b>Confini</b>	Riferiti all'unità immobiliare abitativa	<input checked="" type="checkbox"/>	Nord	Affaccio verso l'area esterna di altra proprietà (immobile a piano terra)
		<input checked="" type="checkbox"/>	Est	Altra unità abitativa del condominio
		<input checked="" type="checkbox"/>	Sud	Altra unità abitativa del condominio
		<input checked="" type="checkbox"/>	Ovest	Affaccio verso l'area esterna di altra proprietà (immobile a piano terra)
<input type="checkbox"/>	<b>Pertinenze</b>		non presenti	
<input type="checkbox"/>	<b>Accessori</b>		non presenti	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Parti comuni</b>		Oltre a fondazioni, muri maestri, copertura, portoncino d'ingresso e tutte le parti in genere dell'edificio necessarie all'uso comune (vano scala, corridoi, ascensore, ecc..) si segnala l'area esterna a piano terra e l'accesso carraio che conduce al piano seminterrato e alle autorimesse	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Parti condominiali</b>			
<b>Consistenza</b>				
<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/>	Interno	<input type="checkbox"/>
				Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco		Collaboratore Ing. Nicola Bertolina	
<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
		<input type="checkbox"/>	Elaborato grafico (generico)	
<b>Criterio di misurazione</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	SEL	Superficie Esterna lorda
		<input type="checkbox"/>	SIL	Superficie Interna lorda
		<input type="checkbox"/>	SIN	Superficie Interna netta
<input checked="" type="checkbox"/>	Data del sopralluogo	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>
		<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="2"/>
		<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="2"/>
		<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="0"/>



**Calcolo complessivo superfici di proprietà**

			Indice mercantile	
<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie principale Appartamento a piano primo	m <sup>2</sup>	48,0	100 %
Superfici secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/>	Balcone	m <sup>2</sup>	12,0	30 %
<input type="checkbox"/>	Terrazza	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Veranda	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Atrio	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Soffitta	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Mansarda	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Loggiato	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Taverna	m <sup>2</sup>		%
<input checked="" type="checkbox"/>	Cantina	m <sup>2</sup>	3,8	50 %
<input type="checkbox"/>	Sgombero	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Portico	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>		%
<input type="checkbox"/>	Altro	m <sup>2</sup>		%
<b>Superficie commerciale</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>53,50</b>	

Nota bene: la valutazione dell'immobile è stata effettuata considerando implicitamente le aree esterne e le parti condominiali.



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (APPARTAMENTO)**

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Primo	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ascensore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	
		<input type="checkbox"/> Assente	
		<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)	16
<input checked="" type="checkbox"/>	Numero servizi	1	
		<input checked="" type="checkbox"/> W.C.	
		<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo	
		<input checked="" type="checkbox"/> Bidet	
		<input type="checkbox"/> Doccia	
		<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio	
		<input type="checkbox"/> Vasca	
		<input checked="" type="checkbox"/> Vasca con doccia	
		<input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio	
		<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico	
		<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni)	16

**Impianti in dotazione**

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	
		<input type="checkbox"/> Assente	

Se presente indicare la tipologia

<input type="checkbox"/>	Centralizzato
<input checked="" type="checkbox"/>	Autonomo

Alimentazione

<input checked="" type="checkbox"/>	metano
<input type="checkbox"/>	gas propano liquido
<input type="checkbox"/>	olio combustibile
<input type="checkbox"/>	elettrico
<input type="checkbox"/>	pompa di calore
<input type="checkbox"/>	biocombustibili
<input type="checkbox"/>	teleriscaldamento





## Elementi radianti

<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	radiatori in ghisa		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	pavimento/soffitto		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	aria		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	altro	radiatori in alluminio	
<input type="checkbox"/>	Condizionamento	<input type="checkbox"/>	Presente	<input type="checkbox"/>	Totale vetustà (anni)
				<input type="checkbox"/>	Parziale vetustà (anni)
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/>	Presente: vetustà (anni)		
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Elettrico	<input type="checkbox"/>	Presente: vetustà (anni)		16
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Idraulico	<input type="checkbox"/>	Presente: vetustà (anni)		16
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Antifurto	<input type="checkbox"/>	Presente		
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/>	Presente: vetustà (anni)		
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Impianto geotermico	<input type="checkbox"/>	Presente: vetustà (anni)		
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	Domotica	<input type="checkbox"/>	Presente: vetustà (anni)		
		<input type="checkbox"/>	Assente		
<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione fabbricato</b>	<input type="checkbox"/>	Minimo		
		<input type="checkbox"/>	Medio		
		<input type="checkbox"/>	Massimo		



<input type="checkbox"/>	<b>Manutenzione unità immobiliare</b>	<input type="checkbox"/>	Minimo	
		<input type="checkbox"/>	Medio	
		<input type="checkbox"/>	Massimo	
<input type="checkbox"/>	<b>Classe energetica</b>	<input type="checkbox"/>	Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	A+	
			A	
			B	
			C	
			D	
			E	
			F	
			G	
		<input type="checkbox"/>	Non desumibile	
<input type="checkbox"/>	<b>Inquinamento</b>	<input type="checkbox"/>	Atmosferico	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Assente	
			Assente	
		<input type="checkbox"/>	Presente	
			Presente	
		<input type="checkbox"/>	Acustico	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Assente	
			Assente	
		<input type="checkbox"/>	Presente	
			Presente	
		<input type="checkbox"/>	Elettromagnetico	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Assente	
			Assente	
		<input type="checkbox"/>	Presente	
			Presente	
<input type="checkbox"/>	<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/>	Minimo	
		<input type="checkbox"/>	Medio	
		<input type="checkbox"/>	Massimo	
<input type="checkbox"/>	<b>Luminosità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/>	Minimo	
		<input type="checkbox"/>	Medio	
		<input type="checkbox"/>	Massimo	



<input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo
	<input type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b> (adeguatezza all'uso cui è destinato)	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo
	<input type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Altro</b>	

L'immobile esaminato è in buone condizioni e non presenta difettosità di rilievo che possano pregiudicare o limitarne l'uso

### Identificazione pregressa dei beni

L'unità abitativa ha la medesima geometria distributiva prevista dal progetto autorizzato e dalle schede catastali



**Rispondenza catastale****Unità immobiliare a piano primo - appartamento + cantina (piano interrato)**Conformità catastale  Sì  No

Immibile identificato al Foglio	6	Sezione	Particella	195
<input checked="" type="checkbox"/> Sub.	6	Categoria	A/2	Classe
			3	Consistenza
			3 vani	Rendita €
				232,41

Documentazione visionata  Direttamente presso agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata

Visura storica

Visura per immobile

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco Immobili

Estratto Mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro

Data verifica catastale

Spese per aggiornamento catastale

Il costo relativo all'aggiornamento della planimetria catastale e della  
rendita è quantificabile in € -



## Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3235, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco

### DICHIARA

La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

### Note

Sarezzo BS)

12 ottobre 2020

Il Consulente incaricato

Bertolina Ing. Gianluca



**QUESITO C****Stato di possesso****Stato di possesso del bene alla data della valutazione** Libero Occupato Tipo di contratto Libero ad uso abitativo €/anno **3.600,00 euro** Rata 300,00 euro / mese Durata in anni 1 Scadenza contratto 19 maggio 2021 Estremi registrazione n°493 serie 3T del 25 maggio 2020

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

 Si No**Calcolo del canone di locazione**

Per determinare il più probabile valore locativo si procede alla ricerca di locazioni al mq di immobili che presentano le medesime caratteristiche strutturali e di ubicazione del bene in oggetto. Dalle indagini esperite è emerso che per immobili confrontabili con quelli in esame la quotazione media si aggira sui 70 euro/mq annuo.

Canone di locazione annuo

Superficie di riferimento	x	Quotazione media	=	Canone annuo
<b>53,50</b> mq	x	<b>70</b> €/mq annuo	=	<b>3.745,00 €</b>

Valore di locazione minimo definito dalla legge Finanziaria 2005 (Legge n.344 del 30/12/2004)

Per l'imposta di registro il canone di affitto annuo deve essere non inferiore al 10% del valore catastale  
 $3.600,00\text{€}/\text{annui} > 232,41\text{€} \times 1,05 \times 120 \times 10\% = 2.928,37\text{€}$

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Data registrazione contratto di affitto 25 maggio 2020

Data trascrizione pignoramento 7 Luglio 2020 Registro particolare 14211 Registro generale 22347

 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile Data verifica presso agenzia Entrate   

Copia omissis



**QUESITO D****Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

**1** Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 4 marzo 2013 ai nn. 7637/1113 di formalità per la somma di euro 60.000,00 di capitale (totale euro 120.000) a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa contro il signor  
a carico dell'immobile sito a Sarezzo (BS) identificato al Foglio 6, mappale 195, subalterno 6 (unità immobiliare a piano primo e cantina a piano interrato).

**2** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 7 luglio 2020 ai nn° 22347/14211 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 17 giugno 2020 n°3707/2020 di rep. a favore di Guber Banca S.P.S. per Futura 2019 S.R.L., con sede a Milano C.F. 10901920966, contro il signor  
a carico dell'immobile sito a Sarezzo (BS) identificato al Foglio 6, mappale 195, subalterno 6 (unità immobiliare a piano primo e cantina a piano interrato).

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

Immobile occupato  Sì  No

Nota Bene **Attualmente l'immobile è occupato in forza di contratto di affitto del 25-5-2020**

Spese condominiali arretrate  Sì  No

Sono presenti spese condominiali arretrate e non saldate che gravano sull'immobile in esame; alla data della stesura del Rapporto di Valutazione le spese condominiali sono pari a:

**SPESE CONDOMINIALI** € **442,69** al 28 settembre 2020

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No

## Limitazioni

Assunzioni limitative  Sì  No

Condizioni limitative  Sì  No



## QUESITO E

### Regolarità edilizia ed urbanistica

Conformità edilizia

Si  No

L'unità abitativa ha la medesima geometria distributiva prevista dal progetto autorizzato e dalle schede catastali

#### Anno di costruzione

Fabbricato successivo il 1-9-1967

**Anno di costruzione 2003-2004**

Fabbricato anteriore il 1-9-1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 ed il 1-9-1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

(Documentazione riscontrata e disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comune di Sarezzo)

Licenza o Concessione Edilizia

\* Concessione edilizia n° 6961 del 18 marzo 2003 Protocollo n°3560/UT

Costruzione edificio residenziale in Via Della Fonte

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

\* DIA in variante in corso d'opera n°6961/A del 6 aprile 2004, Prot. 4715/UT

Nuova distribuzione interna ai piani, variazione piano interrato, chiusura logge a piano primo

\* DIA in variante in corso d'opera n° 6961/B del 4 giugno 2004, Prot. 7646/UT

Modifiche degli ingressi pedonali e relative pensiline

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò Edilizio

Data ultimazione lavori 12 luglio 2004

Certificato Abitabilità

Presente rilasciato in data 17 settembre 2004  
Prot. 11986/UT

Assente Motivo assenza





Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Sarezzo

Data verifica urbanistica

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

L'immobile in oggetto è compreso nella "Zona Omogenea B3: Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalente unifamigliari e a schiera", di cui all'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Comune di Sarezzo.

Convenzione urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si, se si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si, se si quali

Vincoli ambientali

No

Si, se si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si, se si quali

**Altro**



## Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3235, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco

### DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi citati
- La NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi citati per le seguenti motivazioni:

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

No

Si

Oneri per la regolarizzazione urbanistica € 0,00

### Note

Sarezzo (BS) 12 ottobre 2020

Il Consulente incaricato

Bertolina Ing. Gianluca



## QUESITO F

### Formazione dei lotti

La proprietà in oggetto è ubicata all'interno di un condominio composto da unità abitative ai piani fuori terra, autorimesse e cantine al piano interrato. La suddivisione delle proprietà complessive non è omogenea in quanto sono complessivamente presenti 11 abitazioni ai piani, 9 autorimesse a piano interrato, un posto auto coperto e cantine indipendenti. Conseguentemente la valutazione intrinseca dei beni immobiliari deve essere eseguita tenendo conto delle singole parti che lo compongono.

Nel caso in esame l'immobile è costituito da un'unità abitativa e una cantina, lo scrivente CTU ritiene che la vendita separata della cantina dall'unità abitativa non sia conveniente dato il limitato apporto economico ottenibile dall'alienazione separata, soprattutto in relazione alle limitate dimensioni dell'appartamento. In questo caso la cantina risulta infatti un'appendice preziosa all'unità abitativa permettendo di accogliere oggetti ingombranti, la conservazione di provviste, ecc., che non troverebbero ubicazione nell'appartamento. Il limitato ricavo ottenuto dalla vendita separata della cantina sarebbe sicuramente inferiore alla perdita di valore intrinseco e quindi dell'appetibilità economica sul mercato dell'unità abitativa (comunque piuttosto bassa nelle attuali condizioni).

Esaminata la proprietà e l'immobile nel suo complesso e nelle attuali condizioni, considerata la collocazione nell'ambito del condominio il bene in oggetto è da intendersi **NON DIVISIBILE**.



## QUESITO G

### Valore dei beni e costi

Per la valutazione dell'immobile oggetto della perizia estimativa è stato determinato il valore in libero mercato (utilizzando il metodo del confronto) e le correzioni di stima in condizioni di vendita forzata.

#### Valore di mercato

Per la determinazione del valore commerciale del bene e cioè del più probabile valore di mercato, lo scrivente è ricorso ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. La valutazione delle proprietà è effettuata con il metodo di stima per comparazione basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto del possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio lo scrivente ha tenuto conto dei fattori macroeconomici, quali l'inflazione, la svalutazione, il mercato del lavoro, ecc., dei fattori locali tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località e l'organizzazione urbanistica e dei fattori extraeconomici con riguardo all'aspetto paesaggistico dell'area. La valutazione è stata infine eseguita tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà relativi alla tipologia specifica per determinare il più probabile prezzo unitario.

*Tra le condizioni intrinseche sono state considerate:*

1. L'orientamento la posizione e l'accesso
2. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare
3. La consistenza complessiva dell'immobile

*Tra le condizioni estrinseche sono state considerate:*

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio ed il contesto urbanistico

Effettuate tutte le valutazioni relative all'immobile, la localizzazione, la distribuzione degli spazi funzionali e soprattutto tenendo conto del periodo particolare di congiuntura edilizia, il sottoscritto CTU ritiene di assegnare i seguenti valori:

#### ***Unità immobiliare a piano primo (appartamento) e cantina a piano interrato***

Superficie principale	Superficie interna lorda	Indice mercantile	Superficie commerciale
<b>Appartamento a piano primo</b>	48,0	100	<b>48,0</b>
Superfici secondarie			
<b>Balcone</b>	12,0	30	<b>3,6</b>
<b>Cantina</b>	3,8	50	<b>1,9</b>
		<b>Superficie Totale commerciale</b>	<b>53,50 mq</b>

Valore commerciale per metro quadrato	<b>1200,0 €/mq</b>
Valore immobile = 53,50 mq x 1200,0 €	<b>= € 64.200,00</b>



**Adeguamenti e correzioni della stima****A** *Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*

Si applica una riduzione del valore complessivo dell'immobile pari al 5% = € **3.210,00**

**B** *Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica*

Oneri amministrativi e tecnici	u.m.	quantità	costo unitario	coeff. per sanzione	costo totale
Oblazione (indicativa)	cad			1	€ 0,00
Diritti di segreteria	cad			1	€ 0,00
spese tecniche	cad				€ 0,00
Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica					<b>€ 0,00</b>

**C** *Adeguamenti di valore per lo stato d'uso e manutenzione*

Si applica una riduzione del valore complessivo dell'immobile pari al 0% € **0,00**  
in quanto la valutazione tiene già conto delle attuali condizioni e del relativo stato d'uso

**D** *Spese per aggiornamento schede catastali*€ **0,00****E** *Spese condominiali arretrate comunicate dall'Amministratore del Condominio "La Fonte" (al 28 settembre 2020)*€ **442,69****F** *Spese programmate di manutenzione comunicate dall'Amministratore del Condominio "La Fonte"*€ **0,00****Riepilogo elementi correttivi di stima**

<b>A</b>	<i>Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	€ 3.210,00
<b>B</b>	<i>Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	€ 0,00
<b>C</b>	<i>Adeguamenti di valore per lo stato d'uso e manutenzione</i>	€ 0,00
<b>D</b>	<i>Spese per aggiornamento schede catastali</i>	€ 0,00
<b>E</b>	<i>Spese condominiali arretrate comunicate dall'Amministratore del Condominio "La Fonte" (al 28 settembre 2020)</i>	€ 442,69
<b>F</b>	<i>Spese programmate di manutenzione comunicate dall'Amministratore del Condominio "La Fonte"</i>	€ 0,00

**Totale elementi correttivi di stima**      **€ 3.652,69**

**Valore finale netto**

€ **64.200,00** - € **3.652,69** = € **60.547,31**

Arrotondato a € **60.540,00**



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

Il sottoscritto ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3235, 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**

- 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 e 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 ho alcun interesse verso il bene in questione
- Ho agito in accordo agli standard etici e professionali
- Sono in possesso dei requisiti formativi per lo svolgimento della professione
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- Ho ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza

Nella fiducia di aver svolto l'incarico affidatomi, resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario

Con osservanza

Sarezzo BS) 12 ottobre 2020

Il Consulente incaricato  
Bertolina Ing. Gianluca

