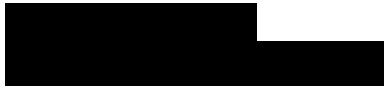

TRIBUNALE DI BRESCIA

R.G. 6347/2025

Eredità giacente



Promossa da

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. (BTL s.c.)

Codice fiscale: 00436650170

rappresentata da l'Avv. Stefano Cremaschi

avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it

CURATRICE

Dott.ssa Cristina Mazzoldi

con studio in Brescia, Via Diaz 30/5 25122 Brescia

cristina.mazzoldi@gmail.com cristina.mazzoldi@odcecbrescia.it

ESPERTO INCARICATO

Architetto Simone Catano

con studio in Brescia, Piazza della Vittoria, 7

T. 3296118208 simone@genezero.it info@pec.genezero.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1895

Iscrizione CTU del Tribunale di Brescia al n.617

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Brescia, 5 ottobre 2025

SOMMARIO

FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	3
VERIFICHE PRELIMINARI	4
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	5
LOTTO 01 - INQUADRAMENTO	6
DESCRIZIONE	7
NEGOZIO	7
ESISTENZA FORMALITA, VINCOLI ED ONERI anche di natura condominiale	10
Regolarità edilizia - catastale	10
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA	10
STATO DI OCCUPAZIONE	11
Formalità pregiudizievoli	11
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	11
ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	12
Consistenza	14
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	17

FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Il sottoscritto Arch. Catano Simone, residente a Brescia, Piazza della Vittoria, 7, email simone@genezero.it, PEC info@pec.genezero.it, veniva incaricato dalla curatrice dell'eredità giacente di cui in epigrafe in qualità di Esperto e in data 25/06/2025 accettava l'incarico.

Effettuava quindi le visure presso l'Agenzia delle Entrate e recuperava le planimetrie catastali e l'estratto mappa dei beni della procedura.

Gli immobili sono costituiti da un negozio sito in Piazza San Giorgio a Cellatica (BS) identificato al catasto al foglio 3, particella 121 subalterno 2, categoria catastale C/1, consistenza 24mq, rendita Euro 327,23.

Inoltre risulta intestato al [REDACTED] la quota di 1/4 di proprietà del terreno identificato catastalmente al foglio 5, particella 476 del Comune di Cellatica (BS). Questa particella di terreno, di categoria catastale F/1, è in realtà una porzione della Via I Maggio che era abbinata all'immobile identificato con la particella 192 del foglio 5. Tutta la strada risulta intestata ancora ai proprietari degli immobili che su di essa si affacciano. Il [REDACTED] era comproprietario della particella 192 per 1/4 e l'immobile venne venduto il 19 gennaio 1998, l'area però non è stata ceduta durante la cessione dell'immobile ed è rimasta agli originali proprietari. Tale terreno non ha alcun valore in quanto di fatto costituisce porzione di una strada pubblica e quindi non si procederà alla sua valutazione.

In data 30 giugno 2025 effettuavo un primo sopralluogo presso il negozio effettuando anche delle misurazioni preliminari e successivamente, con un altro sopralluogo, effettuavo il rilievo con le misure principali del bene anche al fine di confrontarlo con le planimetrie catastali.

VERIFICHE PRELIMINARI

La curatrice informava il sottoscritto che non vi erano contratti di affitto o altri contratti stipulati del [REDACTED] aventi per oggetto l'immobile.

L'immobile infatti si presentava libero, nella piena disponibilità della curatrice. All'interno vi erano ancora i mobili e la merce residua dell'attività precedentemente svolta dal [REDACTED] [REDACTED]. In ogni caso ho effettuato richiesta di verifica della presenza di contratti di affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Ad oggi non ho ancora ricevuto risposta e appena la riceverò integrerò il rapporto di valutazione con i dati ricevuti, per ora il valore è stato calcolato considerando il locale libero da contratti di locazione.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 01

Descrizione sintetica Si tratta di un negozio nel centro storico di Cellatica, paese nell'immediata periferia di Brescia. Il negozio si affaccia sulla piazza della chiesa del paese.

Indirizzo Piazza San Giorgio n.10

Identificativi catastali

SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB	CAT	CLASSE	CONS	SUP. CAT.	RENDITA
NCT	3	121	2	C/1	3	24	29	€ 327,23

Diritto di proprietà Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile Si ritiene impossibile dividere l'immobile per la dimensione già minima.

Più probabile valore in libero mercato 27.500 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 20.000 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile L'immobile risulta difficilmente commerciabile in quanto la dimensione minima e l'assenza di un servizio igienico, rende praticamente impossibile l'apertura di una unità commerciale. Lo stato di manutenzione e l'affaccio ne aumenterebbero la commerciabilità ma nel centro del paese, in posizioni simili, vi sono numerosi negozi sfitti ed in vendita a prezzi concorrenziali.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si

Limitazioni

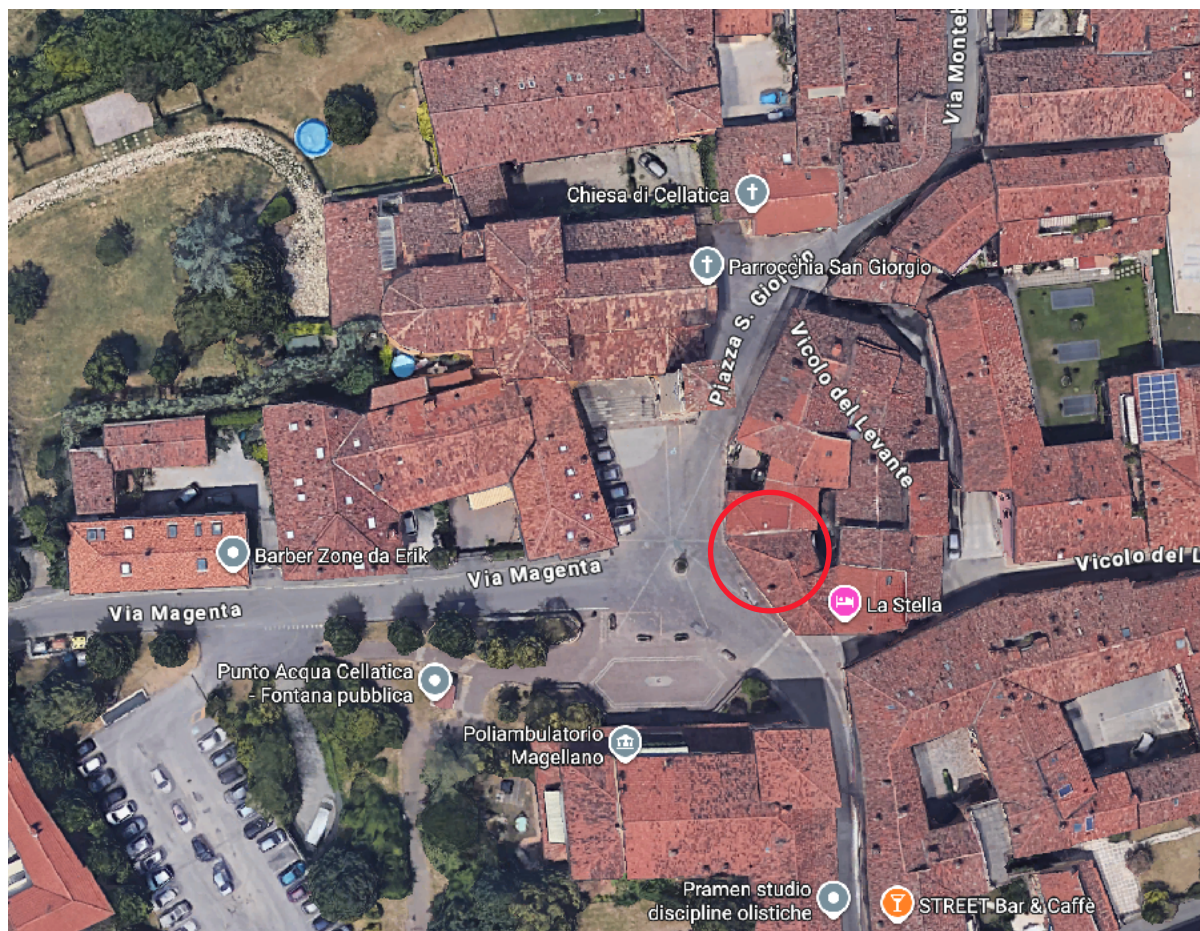
Assunzioni e condizioni limitative vedi pagina 11

LOTTO 01 - INQUADRAMENTO

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO 01** - Negozio al piano terra in Piazza San Giorgio a Cellatica (BS)

IMMAGINE TRATTA DA <https://www.google.it/maps>



DESCRIZIONE

NEGOZIO

Si tratta di un immobile posizionato nella parte centrale del Comune di Cellatica in provincia di Brescia.

L'immobile ha accesso da una vetrina che si affaccia sulla piazza storica del paese e potenzialmente da una porta di servizio nel cortile interno del palazzo di cui fa parte. La porta del retro in questo momento è bloccata sia per la presenza di una porta in ferro della quale non si hanno le chiavi, sia per la presenza di un rivestimento interno realizzato con delle scaffalature fisse che ne impedisce anche la visione dall'interno.

Il negozio è quindi costituito da una unica stanza di forma trapezoidale con all'estremità interna un piccolo sottoscala utilizzabile solo come ripostiglio sia per la ridotta dimensione sia per l'esigua altezza.

Le pareti dell'immobile sono attualmente completamente ricoperte da armadiature e scaffalature, le poche porzioni dei muri che sono a vista, risultano essere intonacate e imbiancate anche se avrebbero bisogno di manutenzione. Sulla parete di sinistra, entrando nel negozio, è presente una porta blindata che in origine probabilmente conduceva nel negozio vicino. Tale apertura di passaggio è stata murata e attualmente la nicchia che è presente, di dimensioni indicative di 100cm di larghezza, 200 cm di altezza per una profondità di 30 cm è utilizzata come armadio per oggetti di valore ed è dotata di una porta di sicurezza.

Il soffitto è realizzato in legno a vista di colore molto scuro. I pavimenti sono in grès in cattivo stato di conservazione, numerose piastrelle infatti sono rotte e alcune anche leggermente distaccate dal fondo.

L'impianto elettrico risulta funzionante, anche se avrebbe bisogno di essere messo a norma per la presenza di numerose giunte ed aggiunte realizzate nel tempo. L'impianto idraulico e di riscaldamento sono assenti. Nel negozio sono presenti anche un impianto di videosorveglianza e un impianto antifurto, entrambi molto datati e difficilmente riutilizzabili in modo efficiente.

La vetrina del negozio è realizzata in legno e vetro, esternamente vi è una inferriata con apertura a libro che protegge la vetrina stessa realizzata semplicemente con vetrata con doppio vetro.

Non essendo presente l'impianto termico, non è stato recuperato l'attestato di certificazione energetica, anche se la nuova normativa ne impone la realizzazione in caso di vendita o di affitto..

RIEPILOGO CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Destinazione urbanistica dell'immobile	Centro Storico Nucleo di Antica Formazione
Tipologia immobiliare	Negozio a piano terra, inserito in un contesto condominiale
Caratteristiche generali dell'immobile	Il negozio fa parte di un immobile realizzato presumibilmente intorno alla metà del 1800, con caratteristiche classiche dell'epoca, muratura portante in pietra/mattoni, solai in legno
Coibentazioni/isolamenti	Non sono presenti isolamenti particolari, si ritiene che la muratura perimetrale sia realizzata in laterizio pieno e pietra con una scarsa qualità isolante
Infissi esterni	In legno e vetro la porta e la vetrina sulla piazza e porta in legno piena posteriore
Infissi interni	In legno l'unica porta di accesso al ripostiglio
Pavimenti e rivestimenti	Rivestimento in gres/ceramica per i pavimenti
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è funzionante anche con aggiunte e modifiche che non lo rendono a norma
Impianto idraulico/ riscaldamento	L'impianto idraulico e l'impianto di riscaldamento non sono presenti nell'immobile. Il riscaldamento avveniva con stufette elettriche portatili.
Fonti rinnovabili	Non sono presenti fonti rinnovabili
Finiture verticali interne	Intonaco civile in tutta la stanza, per la parte visibile.
Finiture verticali esterne	Intonaco civile tinteggiato.
Dimensione	Molto inferiore alla media
Fase di mercato immobiliare	Media

Confini

- ☐ Nord altra unità immobiliare
- ☐ Sud altra unità immobiliare-vano scale altra proprietà
- ☐ Est Cortile condominiale con diritto di passaggio
- ☐ Ovest Piazza San Giorgio

Consistenza

- X Rilievo parziale
 - X Diretto in loco con collaboratore
 - ☐ Desunto graficamente da:
 - X Planimetria catastale
 - ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)
 - ☐ Data del sopralluogo 30/06/2025
- X Interno ed esterno
 - ☐ Solo Interno

Criterio di misurazione

- ☐ SLP - Superficie Lorda Pavimento
- X SU - Superficie UTILE

ESISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI anche di natura condominiale

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano esserci vincoli ed oneri ad eccezione delle formalità elencate nel punto successivo.

L'immobile fa parte di un complesso più grande che, dalle informazioni desunte, non è costituito in condominio anche se con diverse proprietà.

REGOLARITÀ EDILIZIA - CATASTALE

E' in corso la verifica della conformità edilizia.

L'immobile risulta essere stato edificato in tempi antecedenti il 1900 e sembra che abbia avuto solo interventi di manutenzione ordinaria, ad esclusione della presunta divisione con il negozio posto a nord, che andrà verificata.

La planimetria catastale risulta datata e non presenta alcuni dettagli che andrebbero, a parere dello scrivente, indicati, come la nicchia sul lato nord adibita ad armadio a muro e chiusa con una porta di sicurezza. Questa nicchia, profonda circa 30 cm, viene utilizzata dall'immobile oggetto della relazione di stima come utile ripostiglio, considerando le ridotte dimensioni.

Le difformità riscontrate possono essere sanate ripresentando la planimetria catastale e nel caso in cui fosse rilevato che sia stata effettuata una divisione della unità immobiliare senza pratica edilizia, questo può essere facilmente sanato presentando una pratica in sanatoria. I costi e gli oneri sono stati quantificati successivamente.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1900 ed è in corso la verifica se siano state depositate pratiche edilizie.

Le planimetrie catastali non sono conformi con quanto rilevato durante il sopralluogo e presentano leggere difformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti gli immobili risultano essere liberi e nella disponibilità dell'eredità.

Non risultano esserci contratti di locazione o comodato d'uso registrati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, non sono risultate formalità pregiudizievoli

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Come da misura catastale l'immobile risulta essere pervenuto al [REDACTED] con atto del 20/12/1990 Notaio Pezzi di Brescia con Atto Repertorio n.20272 Voltura n.885.1/1991 in atti dal 16/12/1996.

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE

La presente stima è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalle capacità contrattuali dei contraenti. Il presente Rapporto di Valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dalle parti e dai pubblici uffici.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Il bene costituisce un unico lotto. La possibilità di vendita dividendo l'immobile è difficile, vista la dimensione dell'alloggio e le possibilità di accesso alle stesse limitate al piccolo vano scala comune.

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di 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.”

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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 Metodo del confronto come criterio di valutazione.

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare desunta dal rilievo eseguito e dalla visura catastale.

CONSISTENZA

Sub	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Quota di proprietà	Superficie Convenzionale (mq)	Piano
1	NEGOZIO	29	1,00	100%	29	TERRA
2	SOTTOSCALA	0,94	0,5	100%	0,47	TERRA
TOTALE					29,47	

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Cellatica (BS);
- imprese e società immobiliari operanti su piazza
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate

TABELLA A
Banca dati delle quotazioni immobiliari
Anno 2024 semestre 2
COMUNE CELLATICA (BS)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: CELLATICA
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1250	1800	L	7	10,4	N

TABELLA A			
	Valore/mq	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
Valore medio per Negozi con stato conservativo Normale	1.525,00 €	-20%	1.220,00 €

Il valore viene ridotto del 20% sia per lo stato manutentivo dell’immobile, sia per le dimensioni esigue dell’immobile, di difficile vendita, sia per la mancanza di impianto di riscaldamento e idrico.

Benché la tipologia di negozio sia particolare, come più volte ribadito, (dimensioni piccolissime, senza impianti, ecc.) e la disponibilità di negozi, nel contesto del centro storico, sia comunque limitata, ho verificato se ci fossero immobili simili sul mercato immobiliare e, in effetti ho trovato due negozi, a brevissima distanza, con dimensioni differenti che, benché dotati di impianti basilari, potevano essere paragonati con quello oggetto della presente relazione.

Il primo immobile utilizzato per il confronto è un negozio posto proprio sulla via che conduce alla piazza, ad una distanza di circa 50 metri. La dimensione è superiore, ma in realtà la dimensione tiene conto anche di una porzione interrata che, benché sia utile come magazzino, non può essere equiparata alla superficie del piano terra. Per questo motivo si è utilizzato in fattore di

correzione pari a +10% per la presenza di impianti e la possibilità quindi di utilizzare il negozio con diverse destinazioni d'uso.

Il secondo negozio preso in considerazione è un negozio anch'esso a pochi metri di distanza, nella stessa via del primo, ma con un affaccio all'interno di un portico e di un cortile interno. Anche in questo caso gli impianti sono presenti, così come un servizio igienico. Lo stato dell'immobile è però molto migliore essendo stata eseguita una ristrutturazione una quindicina di anni fa. Per questo infissi e finiture possono essere considerate decisamente migliori. Il fattore di correzione è quindi pari al 20% e tiene conto di tutte queste caratteristiche.

TABELLA B valori di mercato di immobili con caratteristiche simili				
	Richiesta	Superficie commerciale	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
Locale commerciale in vendita in Cellatica, Via Guglielmo Marconi Rif. 40071596	80.000,00 €	75	-20%	853,33 €
Locale commerciale in vendita in Cellatica, Via Guglielmo Marconi Rif. 40178141	50.000,00 €	37	-25%	1.013,51 €

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è quindi possibile confermare i sottoindicati giudizi di stima calcolati facendo la media arrotondata dei valori precedentemente riscontrati.

TABELLA C media dei valori della banca dati Agenzia delle Entrate e del mercato immobiliare	
	Valore/mq considerato
Valore da banca dati Agenzia delle Entrate	1.220,00 €
Valore immobile 01	853,33 €
Valore immobile 02	1.013,51 €
Valore medio	1.028,95 €
Valore medio arrotondato	1.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (Eur/mq)	Valore complessivo (Eur)
Bene N° 1 - NEGOZIO	29,47	1000,00	29.470,00
		Valore di stima:	29.470,00 €
		Oneri per la redazione nuove schede catastali	1.850,00 €
		Valore in libero mercato	27.620,00 €
		Valore di mercato in condizione di vendita forzata	20.000,00 €

A questo valore si devono detrarre i costi per la redazione delle nuove schede catastali. Il costo può essere quantificato in 1.850,00 Euro comprensivo dei costi professionali per il rilievo laserscan e la restituzione grafica precisa.

Il più probabile valore in libero mercato, compreso delle relative pertinenze, può essere arrotondato a Euro 27.500 (ventisettemilacinquecento Euro)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere arrotondato in Euro 20.000 (ventimila Euro)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Architetto Simone Catano, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per l'esecuzione immobiliare 158/2019, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n.1895, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Brescia, li 6 ottobre 2025

Arch. Catano Simone