

Agronomo prof. Floriano Schiavoni

Socio E.VALUATIONS (Istituto di Estimo e Valutazioni)

Via delle Rose 7 60019 - Senigallia

**Tel. e Fax: 071 7924057 - Cell. 3338462238 – P.IVA 00963510425-
e-mail: florianoschiavoni@teletu.it PEC: f.schiavoni@epap.conafpec.it**

Rapporto di valutazione

L'anno 2019 e il giorno 20 del mese di Luglio io sottoscritto Dott. Floriano Schiavoni, nato a Jesi il 19/12/1953, residente a Senigallia in via delle Rose n° 7, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi delle Marche al N°150, ho ricevuto dal sig. BianchiVerdi Maria nata aPerugia PG il 16/07/1949 (CF:xxxxxxxxxxxxxxxxxxP), il mandato di elaborare un rapporto di valutazione di un fabbricato civile, un'area edificabile e un terreno situati nelle adiacenze della strada comunale di Morro D'Alba.

Ciò posto, per semplicità e chiarezza di esposizione, la relazione è stata divisa nei seguenti punti:

1. Riferimenti catastali	Pg.1
2. Indagini cautelative	Pg.2
3. Descrizione	Pg.2
4. Situazione di Mercato e metodo di valutazione	Pg 9
5. Valutazione fabbricato	Pg 9
6. Valutazione terreno agricolo	Pg 15
7. Valutazione ara edificabile	Pg 16
8. Note Conclusive	Pg 17
9. Dichiarazione del perito	Pg 18

Riferimenti catastali

Tutti gli immobili sono intestati, al 50%, ai signori Bianchi-Onori Anna e Bianchi Verdi Giuseppe ad eccezione del mappale 232 di 140 mq (area urbana) dove la quota pro-capite scende al 25%. Detti immobili sono censiti secondo i seguenti prospetti:

Catasto fabbricati							
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Cat/Catas.	consist.	Sup. Cat/le	Rendita €
Senigallia	120	223	2	D/10			1.140,00 €
Senigallia	120	223	3	A/3	11 Vani	266	386,31 €
Senigallia	120	232		area urbana		140	Rd= 9,74

Catasto terreni				
Comune	Foglio	Mappale	qualità	Sup. mq
Senigallia	120	11/p	seminativo	57329
Senigallia	120	11/p	Oliveto	4500
Senigallia	120	17	seminativo	4129
Senigallia	120	25/p	Sem.arb.	4922
Senigallia	120	25/p	Oliveto	5022
Senigallia	120	115	seminativo	10174
Senigallia	120	191	Oliveto	1502
Senigallia	120	192	seminativo	2218
			Totale mq	89796

Indagini cautelative

Il committente ha espressamente esonerato il sottoscritto, sulla proprietà, disponibilità etc., all'analisi della "Due Diligence".

Descrizione

A) *Del fabbricato nel suo complesso*

Come da elaborazione da Google-Heart (Figura 1) l'immobile si trova a circa 9 chilometri da Senigallia. Detto immobile è costituito da due unità immobiliari urbane (Figura 2) che si trovano a trenta metri circa alla strada comunale per Morro D'Alba (figura 3).

Figura n° 1



Il fabbricato, di epoca costruttiva anteriore al 1967, è costituito da tre piani fuori terra. (Figura n° 2) Al piano terra troviamo l'accessorio agricolo (D/10) mentre al primo piano l'abitazione e il secondo la soffitta.

Figura n° 2

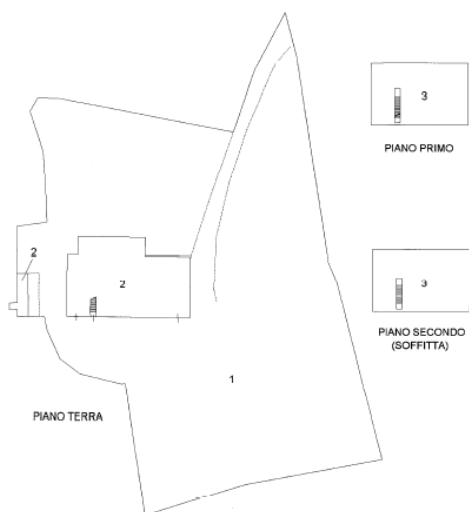


Figura n° 3



Nel suo complesso l'immobile (come documentato dalle foto 1, 2, 3 e 4) si trova in mediocri condizioni. All'interno e all'esterno dell'immobile sono evidenti crepe che interessano tutto il fabbricato causate, con ogni probabilità, dall'assenza delle fondazioni. Sono evidenti anche infiltrazioni dal tetto.

Pur non essendo disponibile l'attestato di prestazione energetica lo stesso, con ogni probabilità, ricade nella classe "G".

Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Una porzione dell'accessorio agricolo presente al piano terra ha, parzialmente, il tetto crollato.

La struttura portante è in muratura e il tetto con copertura a coppi.

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica emerge che l'edificio è classificato dall'I.G.M. al n° 625, fascia 2 e classe di selezione "D". Su tale immobile è ammesso intervento edilizio di solo restauro e risanamento conservativo. Ciò comporta un aggravio dei costi relativi al recupero edilizio.

Il gradevole panorama, sul lato sud, si apre sulle campagne marchigiane e sul monte San Vicino.(foto n°5).

Foto n° 5



Il fabbricato, di fatto, dispone di una corte che comprende, anche il mappale 191 e una porzione di circa 2000 mq del mappale 11 (Figura 4) La superficie comprensiva della particella edilizia 223, 191 e 11/parte (queste ultime due appartengono al catasto terreni) è pari a circa 7600 mq.

Figura n° 4



B) *Del terreno.*

Il terreno è leggermente declive in direzione, prevalentemente, Sud- Ovest. La conformazione è regolare, l'accesso è diretto sulla strada comunale adiacente posta sul lato est. Il terreno ricade all'interno della zona di produzione del vino lacrima di Morro d'Alba.

La figura n° 5 evidenzia le caratteristiche del terreno oggetto di valutazione.

Figura n° 5



In aderenza alla particella edilizia 223 in direzione nord è presente un oliveto di circa 7400 mq (catastalmente di mq 9500 circa). Tra quest'ultimo e la frazione grottino sono presenti, sostanzialmente, su quattro filari, in coltura promiscua, n° 19 olivi. Il resto del terreno è utilizzato a seminativo. Il terreno, attualmente condotto da un affittuario, è di medio impasto tendente all'argilloso.

Dall'esame del PAI (pian di assetto idrogeologico) (Figura 6) emerge la presenza, seppur di modesto rischio, di tre frane di cui due ai margini della proprietà.

Figura n° 6



C) Dell'area edificabile.

Dall'esame del PRG del comune di Senigallia si evidenzia che una porzione del mappale 11, di circa 984 mq, e il mappale 232 di 140 mq (Figura 7) ricadono in area urbanistica di tipo CR3 (Grottino). Le NTA, all'Art. 17/b1 - Zona CR3 di espansione residenziale con schede di dettaglio, prevedono:

1) DESTINAZIONI D'USO

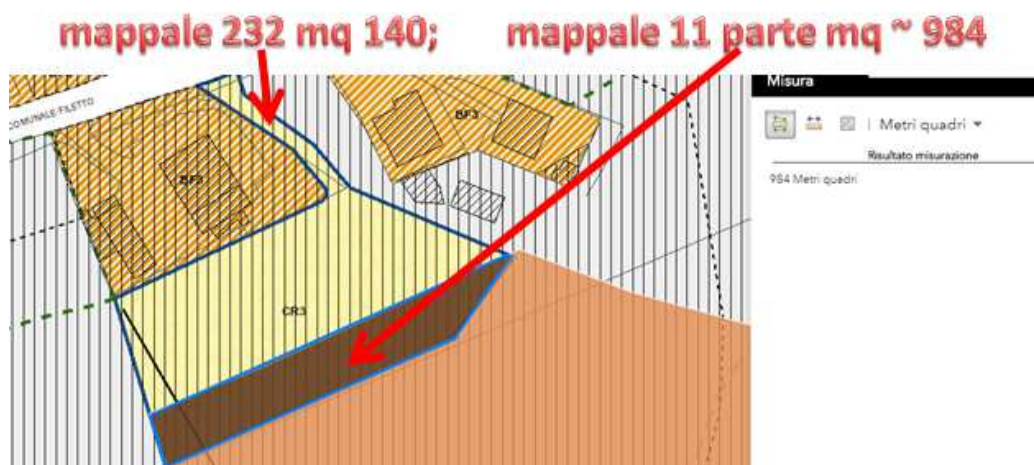
1. Le destinazioni d'uso sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- b) industrie;
- c) laboratori per l'artigianato che siano fonte di rumore o odori molesti;
- d) ogni altra destinazione od attività che, a giudizio del Sindaco, sulla base del parere dell'U.S.L. competente e relative leggi sanitarie, dei VV.FF. e relative leggi di pubblica sicurezza, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Le attività di servizio alla residenza devono essere previste, nell'ambito dello studio dello strumento urbanistico attuativo in misura sufficiente a garantire alle nuove zone residenziali gli standards necessari alle realtà locali.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi possono regolamentare, fermo restando quanto specificato ai punti 1. e 2, in modo puntuale le destinazioni d'uso ammissibili compatibili con la residenza. Tali prescrizioni realizzate in sede attuativa sono vincolanti.

Figura n° 7



Situazione di mercato e metodo di valutazione

In questa direzione si precisa che i codici di valutazione immobiliare così definiscono il valore di mercato: *“E’ l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi 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”*.

Tale valore nella presente relazione scaturisce da indagini comparative (nel rispetto dei principi fissati dagli standard di valutazione internazionali -IVS-, dal codice tecno borsa, dal codice ABI e dal codice MOSI dell’agenzia delle entrate) in grado di rilevare i recenti prezzi di mercato d’immobili simili.

Le ricerche di mercato, effettuate attraverso il supporto informatico” stimatrix city”, hanno permesso di individuare, sia per il terreno sia per il fabbricato, tre comparabili ciascuno. Questo consente di valutare, attraverso il metodo del confronto di mercato, nel rispetto dei codici sopra menzionati, gli immobili di proprietà di Bianchi-Verdi Anna e Bianchi Verdi Giuseppe.

Nei confronti dell’area edificabile, le ricerche di mercato hanno permesso di trovare un unico comparabile (una porzione strategica dello stesso subject) di riferimento.

In quest’ultimo caso, il valore così trovato è stato messo a confronto con quello attribuito, ai fini IMU, del comune (Morro D’Alba) avente caratteristiche maggiormente simili al subject.

Valutazione fabbricato (n° 2 UIU)

I dati immobiliari, emersi dalla lettura delle compravendite, sono riassunti nel seguente prospetto riepilogativo (figura n° 8):

Figura n° 8

Comparabile	Comune	Notaio	N° Rep.	Anno CV	Foglio	Mappale	Prezzo	Sup Comm mq
A	Monte S.Vito	Praticò	16103	29/06/2016	9	71	216000	388
B	Senigallia Scapezano	Biondi	86269	10/07/2017	44	14	300000	363
C	Senigallia San Bonaventura	Guarracino	38155	07/05/2018	128	107	185000	472

Le seguenti foto evidenziano le caratteristiche dei comparabili:

Comparabile A Foto n° 6



Comparabile A Foto n° 7



Comparabile B Foto n° 8



Comparabile B Foto n° 9



Comparabile B Foto n° 10



Comparabile B Foto n° 11



Comparabile C Foto n° 12



Comparabile C Foto n° 13



L'analisi tecnica dei comparabili ha permesso di rilevare i seguenti elementi estimativi:

Differenze quantitative (differenze che si possono valutare direttamente) sostanziali pari a 3 [1) differente zona OMI e differente epoca di compravendita; 2) differente superficie commerciale; 3) differente livello di manutenzione].

Differenze di tipo qualitativo (differenze di per se non valutabili ma di cui il mercato tiene conto) : [1) panorama ; 2) distanza dal mare].

La seguente figura (n°9) evidenzia la posizione dei subject (fabbricato e terreno) rispetto ai rispettivi comparabili. (Subject in Giallo; Comparabili terreni in Verde; Comparabili fabbricati in Rosso)

Figura 9



Nei confronti della diversa epoca di vendita dei comparabili rispetto alla data di stima del subject l'omogeneizzazione dei prezzi è stata effettuata sulla base delle diverse quotazioni OMI (pubblicate dall'agenzia delle entrate). Nei confronti del subject, vista la vicinanza al comune di Morro D'Alba è stata assegnata la quotazione media tra: (Senigallia Zona agricola e Morro D'Alba Zona agricola). Nei confronti del comparabile "C" di via San Bonaventura la media , per gli stessi motivi, è stata fatta con Ostra.

La superficie commerciale è stata quantificata sommando alle superfici catastali delle unità ad uso abitativo le superfici lorde pavimentate ragguagliate con gli indici mercantili . Tali indici sono stati fissati nella misura del 40% per quanto riguarda i piani terra mentre gli altri locali (in genere accessori vari) sono stati ragguagliati con indici variabili da 0,1 a 0,30 a seconda dell'utilità dei locali rispetto al fabbricato nel suo complesso.

L'immobile da valutare presenta un livello di manutenzione intermedio rispetto ai comparabili.

Le differenze sono lievi. Rispetto all'unità collabente (comparabile C) a cui è stato assegnato il minimo, pari a 1, al subject è stato assegnato un livello di manutenzione pari a 1,3. Al Comparabile "A" è stato assegnato un livello di manutenzione pari a 1,4 mentre al Comparabile B il livello 1,6. In questa direzione necessita considerare che un'unità di livello di manutenzione diversa è stato attribuito un prezzo marginale (prezzo dell'unità di differenza pari a € 300,00 al mq).

Livello 1 = € 300,00 al mq ; Livello 2= € 600,00al mq;...omissis.... livello 5 € 1500,00 al mq.

Nel pieno rispetto del metodo del confronto di mercato, attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach, (MCA) in considerazione delle differenze tra il Subject e i comparabili, di sopra riportate, il più probabile valore di mercato corretto delle due UIU che fanno parte del mappale 223 è riassunto dal prospetto riepilogativo riportato nella figura 10.

Figura 10

Sviluppo dell'MCA : Ricerca del valore corretto													
	Prezzo € 216.000,00				Prezzo € 300.000,00				Prezzo € 185.000,00				
	Pr. Medio 556,70				Pr. Medio 826,45				Pr. Medio 391,95				
	Comparabile "A" Montesanvito Via Santi Neri				Comparabile "B" Senigallia Scapezzano				Comparabile "C" Senigallia San Bonaventura				Subject
aspetti quantitativi	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	?
data in mesi	giu-16	4,40%	da OMI	- 9.504,00 €	lug-17	14,40%	da OMI	- 43.200,00 €	01/08/2018	9,78%	da OMI	- 18.085,60 €	01/08/2019
sup commerciale mq	388	-13	391,95 €	- 5.095,34 €	363	12	391,95 €	- 4.703,39 €	472	-97	391,95 €	- 38.019,07 €	375
stato manutenzione fabbricato	1,4	-0,1	300,00 €	- 11.640,00 €	1,6	-0,3	300,00 €	- 32.670,00 €	1	0,3	300,00 €	42.480,00 €	1,3
	prezzo corretto (PC) 189.760,66 €				prezzo corretto (PC) 219.426,61 €				prezzo corretto (PC) 171.375,33 €				
attendibilità del MCA= 28,04% livello Max 5%													
L'attendibilità del MCA è >del livello massimo: occorre applicare il Sistema di stima													
Prezzi marginali caratteristiche quantitative													
stato manutenzione fabbricato = €/mq	€ 300,00												

Si precisa che per **prezzo corretto** (PC) s'intende : A quale prezzo sarebbe stato venduto il comparabile se avesse avuto le stesse caratteristiche quantitative del Subject.

Dall'esame dei prezzi corretti emerge una divergenza percentuale pari al 28,04 % (VC Max-VC Min)/(VC Min) che è maggiore del 5% previsto dal MCA.

In tal caso, nel rispetto dei codici citati, occorre applicare il Sistema di Stima che permette di valutare le differenze qualitative. Tali differenze non sono direttamente valutabili ma il mercato ne tiene conto. Queste differenze si possono rilevare attraverso l'analisi dei valori corretti.

Nel caso in esame due sono le differenze qualitative significative tra il subject e i comparabili. La prima differenza è il diverso livello di panorama (P) ; la seconda la diversa vicinanza dal mare(V).

Nell'ipotesi di fissare con il n° 3 i tre diversi livelli di panorama (P) e vicinanza dal mare(V) tali differenze sono riassunte dal seguente prospetto riepilogativo:

Figura 11: Livelli qualitativi del panorama e della distanza dal mare.

APPLICAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA :				
caratteristiche qualitative	Comparabile "A"	Comparabile "B"	Comparabile "C"	Subject
Panorama (da 1 a 3)	2	3	1	2
Vicinanza al mare (da 1 a 3)	1	3	1	2
	KM 11	KM 3,5	KM 15	KM 9,5

Il Comparabile 2 è quello che presente le caratteristiche migliori.

Il Subject ha caratteristiche intermedie.

L'applicazione della procedura prevista dal Sistema di Stima è riassunta dal seguente prospetto:

A) Determinazione del valore di Mercato delle caratteristiche qualitative

Figura n°12

Valutazione caratteristiche qualitative	Valore
Panorama (da 1 a 3) (P)	€ 18.385,33
Vicinanza al mare (da 1 a 3) (V)	€ 5.640,31

B) Determinazione del valore di mercato del Subject (mappale 101)

C) Figura n°13

valore di mercato rispetto al prezzo corretto (PC) di ogni comparabile	Valore mercato subject (in CT)	
Valore di mercato rispetto a A = PC A + V	195.400,97	€ 195.000,00
Valore di mercato rispetto a B = PC B - P-V	195.400,97	€ 195.000,00
Valore di mercato rispetto a C = PC C + V	195.400,97	€ 195.000,00

Nel caso reale in esame necessita effettuare un'ulteriore correzione al valore di mercato appena determinato. In sede descrittiva si è fatto presente che la corte reale del fabbricato comprende anche il mappale 191 di 1502 mq e una porzione del mappale 11 (di circa 2000 mq).

Attribuendo al terreno agricolo, di mq complessivi 3500 circa, una quotazione doppia rispetto a quella del seminativo, (arrotondata a € 4,6/mq) il valore della particella edilizia 223, comprendente i 3500 metri quadrati in più di terreno agricolo, è pari a € 3500 x 4,6 + 195.000 = € **211.000,00 (duecento undicimila /00).**

Rispetto ai comparabili il subject presenta un maggiore livello di rumorosità. Tale aspetto qualitativo non è possibile valutarlo (per assenza di un ulteriore comparabile) ma si può ritenere compensato dalla presenza di alcune pregiate essenze arboree presenti all'interno della corte.

Valutazione terreni agricoli

I dati immobiliari, relativi ai terreni comparabili sono riassunti nel seguente prospetto riepilogativo:

Figura n° 14

COMPARABILI TERRENI										
N° Ord.	Notaio	N° repertorio	data CV	Comune	Foglio di M.	qualità	Prezzo	Prezzo corretto	superficie	Prezzo medio
1	Andrea Scoccianti	33959	06/02/2015	Morro D'Alba	7 e 12	Seminativo	679.600,00 €	691.153,20 €	299146	2,31 €
2	Andrea Scoccianti	33959	06/02/2015	Morro D'Alba	7 e 8	Seminativo	420.400,00 €	427.546,80 €	185085	2,31 €
3	Federico Biondi	83692	30/11/2015	Senigallia	79	Seminativo	290.000,00 €	294.930,00 €	133596	2,21 €
4	Giuseppe Guarracino	preliminare del 07/08/2019	30/11/2019	Senigallia	96	Seminativo	75.500,00 €	75.500,00 €	32852	2,30 €
							Totali	1.489.130,00 €	650679	2,29 €

Il prezzo di compravendita dei seminativi, utilizzati come comparabili, è stato corretto sulla base dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate negli anni 2015 e 2018 (Valori Agricoli Medi)

Sulla base delle caratteristiche dei comparabili e del terreno oggetto di valutazione (subject), è emerso quanto di seguito esposto:

- al terreno di mq 76410, utilizzato a seminativo, che presenta caratteristiche pressoché analoghe rispetto ai comparabili, è stato attribuito un valore di mercato di € 2,29 a mq.

- all'oliveto, della superficie reale complessiva di circa mq 7400, rispetto al seminativo, è stata assegnata una maggiorazione, determinata sulla base delle differenze unitarie riportate nelle tabelle dei VAM (Valori Agricoli Medi) 2016, pari a 0,76 €/ mq, determinando così un valore medio di € 3,05 a mq. tale maggiorazione corrisponde alla spesa da sostenere per impiantare un oliveto e portarlo in piena produzione. In poche parole se avessimo utilizzato, per la maggiorazione, il valore di costo il risultato sarebbe stato analogo.

Il resto della superficie catastale che compare in visura (catasto terreni) pari a mq 984 di area edificabile e mq 3500 di corte è stata valutata nello specifico settore (valutazione fabbricato e valutazione area edificabile).

Il seguente prospetto riepiloga quanto in precedenza esposto:

Figura 15

valutazione terreni agricoli Mochi-Onori						
Comune	Foglio	mappali	mq	qualità	valore unitario	valore totale
Senigallia	120	11/p-17-25/p-115-192	76410	Seminativo	2,29 €	174.978,90 €
Senigallia	120	11/p-25/p	7400	Oliveto	3,05 €	22.570,00 €
					TOTALE (in CT)	197.500,00 €

Il valore di mercato del terreno agricolo è pertanto pari (in CT) a € **197.500,00** (cento novantasettemila mila cinquecento/00).

Valutazione area edificabile.

Come riportato a pagina 7 (figura 7) una porzione del mappale 11, pari a circa 984 mq, e l'intero mappale 232 (quest'ultimo censito al catasto fabbricati come area urbana), dopo aver preso visione del certificato di destinazione urbanistica, e del PRG del comune di Senigallia, è di natura edificabile (CR3 Grottino).

Come già precisato, l'intero mappale 232, di mq 140 è stato compravenduto il 21/12/2015 (notaio Gianluca Campodonico; n° repertorio 5276) al prezzo di € 35 al mq. (€ 4900/140mq).

Anche in questo caso necessita ricercare il prezzo corretto in quanto la compravendita risale a 44 mesi fa. In fase descrittiva, a pagina 8, in riferimento alla scelta del metodo di stima si è precisato che tale vendita era stata effettuata in presenza di monopolio bilaterale. Gli acquirenti (Bianchi, Morsucci e Pasquaroli) solo attraverso l'acquisto di questo frustolo di terreno potevano accedere, attraverso il mappale 232, direttamente sulla strada provinciale di Morro.

In questi casi, di certo, gli acquirenti hanno rivalutato anche il resto delle aree edificabili di loro proprietà. Di certo, pertanto, necessita correggere il prezzo riportato nell'atto di acquisto (pari a € 35/mq) nel momento in cui si va a valutare la porzione edificabile del mappale 11/parte. In questi casi, in analogia a quanto, in genere, si paga in più quando un bene influenza il valore di un'altro bene (valore complementare) tale aspetto, prudenzialmente, può essere fissato nella misura del 25%. Non è stata considerata la svalutazione dal 2015 al 2019 in quanto, ufficialmente, le tabelle OMI mostrano differenze insignificanti.

Per tale motivo il prezzo corretto del l'area edificabile di tipo CR3 (Grottino) può essere fissato sulla base del seguente prospetto riepilogativo:

Figura 16

Comune	Foglio	mappali	mq	qualità	prezzo corretto	valore totale
Senigallia	120	232	140	area CR3	35,00 €	4.900,00 €
Senigallia	120	11/parte	984	area CR3	26,25 €	25.830,00 €
			1124		TOTALE	30.730,00 €

Il prezzo medio dell'area edificabile è pari a € 27,31 al mq (€ 30.700,00/ mq 1124). Tale valore è in linea con i valori fissati ai fini IMU delle aree edificabili più vicine e più simili al subject (Morro D'Alba). La differenza, pari a circa € 5,00 al mq, è da imputare, in parte, all'empirismo dei valori fissati dai comuni e, in parte, dalla maggiore appetibilità (per comodità) delle aree edificabili di Morro D'Alba rispetto a quella del Grottino. In considerazione del fatto che su tale area i signori BianchiVerdi Anna e BianchiVerdi Giuseppe sono proprietari nella misura del 50% il valore di mercato è pari (in CT) a € **15.400,00 (Quindicimila quattrocento/00)**

Note conclusive

Sulla base di quanto sopra riportato il valore di mercato complessivo costituito da: **[1) Unità immobiliari urbane, individuate catastalmente al punto 1; 2) Terreno agricolo (pg2); 3) Area edificabile (pg 8)]** e ricercato nel rispetto del metodo del confronto di mercato, è pari a:

1. **€ 211.000,00 (duecento undici mila/00)** per le due unità immobiliari urbane censite al catasto fabbricati di Senigallia al Foglio 120 mappale 223; al mappale 191 (di fatto corte di fabbricato) e 11/parte (per mq 2000 circa) (anche in questo caso di fatto corte del fabbricato).
2. **€ 197.500,00,00 (centonovantasettemila cinquecento /00)** per il terreno agricolo censito al catasto terreni di Senigallia al I Foglio 120 mappali 11/parte, 25, 17, 192 e 115.
3. **€ 15.400,00 (quindicimila quattrocento/00)** Il valore dell'area edificabile censita al catasto terreni (mappale 11/parte) e fabbricati (mappale 232) di Senigallia.

Il valore complessivo della proprietà “ Bianchi Verdi Anna e Bianchi Verdi Giuseppe” individuata nella prima parte della presente relazione, è pari a € 423.900,00 (quattrocento ventitremila nove cento/00).

Dichiarazione perito

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- il presente rapporto è, nei limiti del possibile, conforme agli International Valuation Standards, al codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e al codice MOSI.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

Senigallia lì 25/08/2019

(Dottore Agronomo prof. Floriano Schiavoni)