



**Indice**

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	6
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	9
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	9
3.2 Rispondenza catastale .....	10
3.3 Verifica della titolarità .....	11
4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	12
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	12
6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI .....	12
7. ANALISI ESTIMATIVA .....	13
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....	14
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA .....	15
10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	16



**1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

Trattasi di villetta a schiera di testa di una trifamiliare (non costituita in condominio) e si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

*Più probabile valore in libero mercato: € 153.120* (centocinquantatremila e centoventi euro).

Il valore di stima viene ridotto del 10% per le condizioni di vendita forzata e detratto dell'importo delle spese di adeguamento, pertanto il valore di vendita forzata è pari a: € **132.100** (centotrendaduemila e cento euro).

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:** non presenti

**Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:** non presenti

**Limitazioni:** L'immobile non è interessato da contratti di locazione e/o di comodato. Si veda

l'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 27/11/2025 (Allegato 03).

**Atto di provenienza:** Atto di compravendita del 30/03/2007, Notaio Paola Esposito, rep. n.

33662, racc. n. 9674, trascritto a Brescia il 17/04/2007 ai nn. 22464/13202. Nell'Atto di prove-

nienza viene richiamato agli artt. 2 e 3 l'Atto di compravendita precedente, Notaio Mario Fer-

mandes, del 28/07/2003, rep. n. 20494 e racc. n. 3921, trascritto a Brescia il 04/08/2003 ai

numeri 38781/23480.

**Analisi del segmento di mercato**

**Localizzazione:** via Tiziano, 9, 25020 Offlaga (BS)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Zona:** Centrale

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale

**Stato di conservazione:** Usato "tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati".

**Tipologia edilizia dell'immobile:** Villetta a schiera di testa di una trifamiliare (non costituita in condominio) su due piani fuori terra, più piano interrato. E' circondata sui tre lati da giardino/cortile.

**Caratteristiche generali dell'immobile:** L'accesso pedonale e carroia all'immobile avviene da via Tiziano, 9, in lato nord. All'ingresso è presente il giardino esclusivo e il portico antistante l'ingresso. Al piano terra si sviluppano il soggiorno e la cucina, dalla quale si accede al cortile esclusivo sul retro, che risulta pavimentato. Al piano primo due camere da letto, entrambe con balcone, ed il bagno. Al piano interrato la lavanderia, il garage e la cantina. E' inoltre presente, in aderenza al garage, un parcheggio coperto.

**Struttura portante:** (rif. collaudo statico del 05/01/1998 a firma dell'Ing. Mauro Valsecchi) muri controterra in c.a., struttura portante fuori terra in travi e pilastri di c.a., primo solaio in lastre predalles, secondo e terzo solaio laterocemento 20+4, copertura in muricci e tavelloni con gronde in legno, balconi in c.a. gettato in opera non intonacate.

**Murature perimetrali:** (rif. collaudo statico del 05/01/1998 a firma dell'Ing. Mauro Valsecchi) muratura in poroton.

**Coibentazioni/Isolamenti:** come si evince dalla Legge 10 reperita con accesso agli atti:

- muratura perimetrale in poroton sp. 25 cm con controparete interna sp. 8 cm e isolamento in intercapedine (poliuretano espanso) sp. 6 cm;
- pavimento su piano interrato non riscaldato isolato sottopavimento con poliuretano espanso sp. 3 cm;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- solaio di copertura isolato in estradosso con poliuretano espanso sp. 5 cm;

Divisori: divisori interni in forati intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncino d'ingresso in legno con sopra-luce; serramenti in legno con vetrocamera e schermatura con ante in legno, che presentano sul lato esterno un grado manutentivo scarso. Zanzariere su tutti i serramenti.

Infissi interni: porte in legno tamburate.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazioni interne in gres a tutti e tre i piani; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno; pavimentazioni esterne dei balconi in cotto; pavimentazione esterna del cortile sul retro in piastrelle di cemento quadrate con finitura in ghiaia lavata.

Impianto riscaldamento: impianto autonomo combinato, al servizio del riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia pensile Chaffoteaux, mod. INOA green, collocata in volume tecnico esterno in muratura addossato alla parete perimetrale. Sistema di emissione costituito da radiatori in alluminio.

Impianto di raffrescamento: presenti n. 2 split a parete: uno nel soggiorno del piano terra e uno nel disimpegno del piano primo, ciascuno collegato ad un'unità esterna Daikin monosplit appesa a parete esterna.

Impianto sanitario:

- bagno al piano primo con lavandino, wc, bidet, vasca, con finestra;
- lavanderia al piano interrato con lavatoio e lavatrice, e finestra attestata su bocca di lupo.

Impianto gas: presente.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., d'illuminazione e citofonico.

Allaccio fognatura: presente.

Finiture esterne: facciate intonacate e tinteggiate. Manto di copertura in coppi. Pluviali e canali in lamiera preverniciata.



**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**DATI IMMOBILIARE**

**Identificazione catastale:** Sez. urb. NCT, foglio 3, particella 116:

- **sub. 3**, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 238,609 €, sup. totale 96 m2, sup. totale escluse aree scoperte (*balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti*) 95 m2;

- **sub. 6**, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 25 m2, Rendita 41,32 €, sup. 13 m2;
- **sub. 9**, B.C.N.C. (comune ai precedenti subb. 3 e 6) costituita dal giardino e dal cortile esclusivi del fabbricato.

**Confini dell'immobile:** L'immobile confina:

- a nord con via Tiziano;
- a ovest con una strada di penetrazione (mapp. 204 e 143);
- a sud con altro lotto residenziale (mapp. 117)
- a est con la villetta a schiera centrale della trifamiliare.

**Consistenza:**

Primo sopralluogo effettuato in data 21/11/2025, unitamente al Custode per mezzo di sua

Collaboratrice, eseguito senza esito non trovando nessuno in loco.

Secondo sopralluogo in data 04/12/2025, effettuato con successo congiuntamente al Custode per mezzo di sua Collaboratrice.



**Criterio di misurazione SEL** - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

**Calcolo superfici di proprietà**

	Descrizione	[mq]	%	sup. commerciale [mq]
<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>				
SLP residenziale	Piano terra	50,70	100%	50,70
	Piano primo	45,11	100%	45,11
<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO</b>				
Balconi e lastricati solari	Balcone nord (ingresso)	2,50	25%	0,63
	Balcone sud (sul retro)	2,50	25%	0,63
Portici e patii	Portici nord (ingresso)	13,63	35%	4,77
	Corti e cortili - Giardini e aree di pertinenza	Giardino nord (ingresso) + corsello	25,00	10%
	quota oltre i 25 mq	118,31	2%	2,37
	Cortile pavimento a sud (retro)	25,00	10%	2,50
	quota oltre i 25 mq	54,05	2%	1,08
<b>SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI</b>				
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	Ricovero attrezzi (sanabile)	1,60	20%	0,32
	Locali accessori (collegati ai vani principali)	Lavanderia e quota parte vano in cui è incluso il garage	20,67	35%
	Cantina	12,54	35%	4,39
Box (collegati ai vani principali)	Autorimessa	13,45	60%	8,07
Posti auto coperti	Parcheggio coperto	23,66	35%	8,28
				<b>138,57</b>

**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione**

Livello di piano: Piano terra, primo e interrato

Ascensore: Assente

Servizi igienici: n. 1 bagno al piano primo

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento: caldaia a gas

Sistema di emissione: radiatori in alluminio



Acqua calda sanitaria: produzione combinata con riscaldamento

Raffrescamento: n. 2 split a parete, uno nel soggiorno al piano terra e uno nel disimpegno al

piano primo

Elettrico: Presente – 28 anni (facendo riferimento alla Richiesta di Agibilità di cui al prot. n. 2273 del 26/05/1998).

Idraulico Presente - 28 anni

Antifurto Assente

Pannelli solari Assente

Pannelli fotovoltaici Assente

**Manutenzione unità immobiliare:** Medio – bassa

Al piano primo sono presenti fenomeni di condensa principalmente al nodo soffitto – parete perimetrale e principalmente nei vani esposti a nord (camera da letto e bagno). La causa è con ogni probabilità dovuta a ponte termico, ovvero alla mancanza di continuità dell'isolamento soffitto – parete. Il fenomeno è molto frequente nelle abitazioni dell'epoca e va prevenuto riscaldando adeguatamente i locali e arieggiandoli adeguatamente.

Nell'interrato sono presenti fenomeni di efflorescenza (depositi biancastri polverosi) al piede di un po' tutte le pareti, dovuti a umidità di risalita capillare con deposito dei sali sulla superficie esterna delle pareti. Per la risoluzione del fenomeno, che nelle costruzioni interrato è molto frequente, è necessaria la rimozione meccanica, tramite spazzolatura o sabbiatura, o il trattamento specifico con prodotti impermeabilizzanti o consolidanti per i sali.

Si ravvisa inoltre una scarsa manutenzione delle pavimentazioni esterne (della corte esposta a sud e della rampa carraia) e delle ante in legno a schermatura dei serramenti.

**Classe energetica:** Dato non disponibile.

**Esposizione prevalente dell'immobile:** Medio - bassa

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



**Luminosità dell'immobile:** Medio - bassa

**Panoramicità dell'immobile:** Bassa

**Funzionalità dell'immobile:** Buona

**Finiture dell'immobile:** Medio - basse

**3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica***

**Anno di costruzione:** 1997/1998. Tramite l'Accesso agli Atti presso il Comune di Offlaga (BS) è stata reperita la Richiesta di agibilità in cui sono indicate le date di inizio lavori, pari al 15/09/1997, e di fine lavori, pari al 30/04/1998.

**Titoli autorizzativi esaminati con l'Accesso agli Atti:**

- Concessione Edilizia 50/1997 rilasciata il 02/09/1997, prot. n. 3271
- DIA in variante n. 23/1997, prot. n. 5023 del 11/12/1997
- Richiesta di Abitabilità, prot. n. 2273 del 26/05/1998. A seguito del deposito della domanda non è stata rilasciata l'Abitabilità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. Tuttavia la stessa deve intendersi perfezionata ai sensi dell'art. 4, comma 3, del DPR n. 425 del 22/04/1994, il quale definisce che in caso di silenzio da parte dell'Amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'Abitabilità si intende attestata.

Alla domanda di Abitabilità sono allegati:

- ✓ il Certificato di Collaudo statico a firma dell'Ing. Mauro Valsecchi;
- ✓ le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario, datate dell'aprile 1998;
- ✓ l'accatastamento.

**Fonte documentazione:** Richiesta di Accesso agli Atti inoltrata in data 04/11/2025 al Comune



di Offlaga (BS), Ufficio Edilizia Privata. L'accesso agli atti è poi stato effettuato dallo scrivente

Tecnico in data 18/11/2025. Ulteriore documentazione è stata reperita, su richiesta della scri-

vente, via mail, ricevuta in data 21/11/2025 dall'Ufficio Tecnico comunale.

**Situazione urbanistica**

L'immobile ricade nell'azzonamento "*B5 – Ambiti residenziali consolidati saturi*" di cui all'art. 71

delle NTA del PdR. Non è interessato da vincoli amministrativi, né da vincoli di tutela e salva-

guardia o geologici o idrogeologici. Ricade in classe di sensibilità paesistica "*Classe 3 – media*".

**Limitazioni urbanistiche:** nessuna.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al

n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in qualità di Esperto

valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso

**l'Ufficio Tecnico Comunale di Offlaga (BS) in data 18/11/2025, e successivamente**

**in data 21/11/2025**, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

**DICHIARA**

la **MANCATA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la mancata con-**

**formità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati.**

In merito alla descrizione delle difformità edilizio – urbanistiche riscontrate, si veda l'analisi

descrittiva di dettaglio riportata nell'Allegato 1.

**3.2 Rispondenza catastale**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

**DICHIARA**

**la MANCATA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.**

In merito alla descrizione delle difformità catastali riscontrate, si veda l'analisi descrittiva di dettaglio riportata nell'Allegato 1.

**3.3 Verifica della titolarità**

**Atti di provenienza**

Atto di compravendita del 30/03/2007, Notaio Paola Esposito, rep. n. 33662, racc. n. 9674, trascritto a Brescia il 17/04/2007 ai nn. 22464/13202.

Nell'Atto di provenienza, agli artt. 2 e 3, viene richiamato l'Atto di compravendita precedente, Notaio Mario Fernandes, del 28/07/2003, rep. n. 20494 e racc. n. 3921, trascritto a Brescia il 04/08/2003 ai numeri 38781/23480, di cui lo scrivente Tecnico ha reperito parimenti copia. Si veda l'Allegato 13.

**Condizioni limitanti**

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: nessuna

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

Immobile occupato dall'Esecutata [redacted] unitamente ai due figli (uno minorenni e l'altra maggiorenne), la quale dichiara che il marito comproprietario Esecutato ha lasciato da tempo l'abitazione.

L'Esecutata comproprietaria risulta risiedere, unitamente ai due figli [redacted] nata il

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



19/10/2005, ed il figlio minorenni [REDACTED] nato il 15/05/2009, nell'abitazione pignorata, che pertanto costituisce abitazione principale dell'Esecutata comproprietaria.

L'Esecutata comproprietario [REDACTED] risulta invece residente in Via Leonardo Da Vinci, 25, lettera 13, in Comune di San Gervasio Bresciano (BS). Si vedano i Certificati di Stato civile e di residenza riportati all'Allegato 12.

#### **4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presenti sull'immobile si rimanda alla Certificazione notarile (Allegato 11).

#### **5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati, e che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, sono costituiti dalle ipoteche.

#### **6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 10/10/2025, e avendo prestato giuramento in data 22/10/2025, si è proceduto all'esecuzione del primo sopralluogo presso l'immobile in data 21/11/2025, allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, accertarsi da chi il bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il primo sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode Avv. Massimo Iolita per mezzo di sua Collaboratrice, non è andato a buon fine non trovando nessuno in loco. Il secondo sopralluogo effettuato in data 04/12/2025, congiuntamente al Custode per mezzo di sua Collaboratrice, è andato invece a buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Per la verifica della regolarità edilizia – urbanistica è stata inviata tramite pec la richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Offlaga (BS), Ufficio Edilizia Privata, in data 04/11/2025. Le pratiche edilizie sono poi state visionate dallo scrivente Tecnico presso l'Ufficio Tecnico comu-

12  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



nale in data 18/11/2025 e successivamente in data 21/11/2025 (ulteriore documentazione ricevuta tramite mail dell'Ufficio Tecnico comunale).

Per la verifica della regolarità catastale, in data 28/10/2025 e in data 17/11/2025, è stato interrogato il portale SISTER dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- n. 2 schede catastali;
- n. 2 visure storiche catastali;
- estratto mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- elenco immobili.

#### **7. ANALISI ESTIMATIVA**

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 della procedura esecutiva.

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 ga-

ranzia 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 Codi-

ce 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 cre-

ditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1), il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un*

*bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti*

*dalla definizione del valore di mercato.”*

**Assunzioni limitative:** Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

**Condizioni limitative:** Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di va-**

**lutazione:** Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato

applicato il seguente criterio di valutazione: Metodo del confronto MCA.

## **8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Il più probabile **valore in libero mercato per l'immobile** viene di fatto quantificato in €

**153.120** (centocinquantatremila e centoventi euro). Il più probabile **valore in condizioni di**

**vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **132.100** (centotrentaduemila

e cento euro).



**9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, 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 potrebbe 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;
- è 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.

*Timbro e firma*



**10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

ALLEGATO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica

ALLEGATO 3: Attestazione Agenzia delle Entrate riguardo l'assenza di contratti di locazione e/o comodat

ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT

ALLEGATO 5: Estratto ortofoto

ALLEGATO 6: Planimetrie catastali

ALLEGATO 7: Visure storiche

ALLEGATO 8: Estratto mappa catastale

ALLEGATO 9: Elaborato planimetrico

ALLEGATO 10: Elenco immobili

ALLEGATO 11: Certificazione notarile

ALLEGATO 12: Certificato di residenza e stato di famiglia

ALLEGATO 13: Atto di provenienza e Atto di compravendita precedente

ALLEGATO 14: Nomina ad esperto della stima

ALLEGATO 15: Giuramento

ALLEGATO 16: Ispezione ipotecaria

Data rapporto valutazione: 19/01/2026

