

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. 313/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dottoressa DAVIDE FOPPA VINCENZI

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Geometra FABIO BECCALOSSI

Piazza Della Pace n. 30
CF BCCFBA68M20L339U
Tel 030.6863346
Fax
Mail studio.beccalossi@libero.it
Pec fabio.beccalossi@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 3933
Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 269



Date

Nomina dell'esperto **04/11/2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **14/11/2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione **05/03/2025**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita, **05/03/2025**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica: Trattasi di Stalla al piano terra e fienile al piano primo con area pertinenziale, il fabbricato è allo stato semi rustico, accessibile sia la piano terra che al piano primo ma con struttura a vista, non intonacata.

Non risultano finiti i vani destinati a "Casera e Casinello" al piano terra, ma solamente presente la struttura pilastri e solette con sovrastante vano dotato dall'impianto di copertura collegato al fienile.

La copertura è in legno uso fiume, con sovrastante manto, si suppone con guaina in catrame ardesiata, non è possibile la visione diretta.

Ubicazione: via Dei Casari n. snc a Anfo (BS)

Identificativi catastali: Foglio 07 mappale 3250 Cat. D/10 -piani S1-T R.C. €. 2.380,00

Quota di proprietà:

50/100

50/100

Divisibilità dell'immobile: No

Ubicazione: via Dei Casari n. snc a Anfo (BS)

Identificativi catastali: Foglio 07 mappale 3251 seminativo Classe 2 – Are 32 Ca 1 R.D. €. 9.92 – R.A. €. 5,79

di proprietà:

50/100

50/100

Divisibilità dell'immobile: Si

Più probabile valore in libero mercato €. **182.500,00** (centoottantaduemilacinquecentoeuro/00) per l'intero, mappali 3250 e 3251 foglio 7

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **L'immobile è ubicato in zona agricola collinare con viabilità critica per dimensioni, del Comune di Anfo viste le dimensioni l'ubicazione e lo stato di conservazione e manutenzione e la quota di possesso non ha buone possibilità di essere commerciato, anche per il fatto che la proprietà non ha accesso carraio diretto dalla pubblica viabilità, ma accede per concessione verbale non trascritta o consolidata alla persona, dal terreno adiacente di proprietà di terzi non coinvolti nella procedura.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 11

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 13

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	15
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	10



Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	16
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Bibliografia	2





Fasi - accertamenti e date delle indagini.



Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Accesso UTE di Brescia per acquisizione schede catastali e visure in data 18/11/2024

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune Anfo data 15/11/2024 per effettuare accesso agli atti e richiesta documentazione inerente all'immobile quali:

Copie richieste Concessioni Edilizie e/o DIA;

Copia richiesta agibilità dell'immobile o certificato di agibilità rilasciato dal Comune;

Ritiro documentazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Anfo in data 27/02/2025

Sopraluogo presso l'immobile in oggetto in data 05/12/2024 ore 9,30 per effettuare la conformità catastale e stato dei luoghi, stato conservazione dell'immobile, e effettuavo i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Studio della documentazione 28/02/2025;

Stesura della relazione peritale 03/03/2025,

Consegna elaborato peritale 05/03/2025

Spedizione alle parti elaborato peritale 05/03/2025





Inquadramento dell'immobile



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia Brescia



☒ Comune Anfo (BS)

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere



☒ via dei Casari

☒ Civico s.n.c.

Zona Zona Agricola di edificazione 2003



Mappa geografica



☒ Destinazione urbanistica dell'immobile: Produttiva Rurale (Agricola)

☒ Tipologia immobiliare: Capannone

☒ Tipologia edilizia dei fabbricati: Struttura in C.A. solai in Lastral e copertura in legno

☒ Tipologia edilizia unità immobiliari: Capannone Isolato

☒ Caratteristiche generali dell'immobile: Fabbricato avente caratteristiche rurali.

☒ Dimensione. Immobile composto da vano stalla al piano terra e vani accessori non terminati e fienile al piano primo

☒ Caratteri domanda e offerta: limitata

☒ Forma di mercato: Libero

☐ Filtering

☒ Fase del mercato immobiliare: In sofferenza .

☐ Altro

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile edificato negli anni 2003, non è stato reperito il titolo autorizzativo, come da dichiarazione del responsabile ufficio tecnico (per errore battitura indicato DIA 596 del 14/11/2023, corretta DIA 596 del 14/11/2003) non reperita dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune:

All'immobile in oggetto si accede in modo carraio esclusivamente dalla porzione di proprietà lotto confinante, senza titolo di servitù, ma semplicemente per autorizzazione all'attuale conduttore dell'azienda. Al piano terra trova posto un cortile esclusivo, concimaia coperta senza titolo autorizzativo e stalla a stabulazione fissa per bovini da latte.

Al piano primo che si accede esclusivamente da scivolo carraio che transita anch'esso sulla porzione di altra proprietà non gravata da servitù di transito a favore dell'immobile in oggetto.

Al piano primo trovano posto un fienile regolarmente edificato e un portico realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Gli impianti sono minimi e limitati all'illuminazione e alla forza motrice, idraulico limitato alla gestione della stalla.

Il terreno agricolo confinante di proprietà risulta inaccessibile e incolto da parecchi anni.

Lo stato manutentivo è minimo.

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord altra proprietà mappale 579 - 634
- ☒ Sud altra proprietà mappale 574 - 573
- ☒ Est Via Dei Casari
- ☒ Ovest altra proprietà mappale 577

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo 05/12/2024

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale Stalla m² 359,12

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	
Portico	m ² 39,69	100 %	39,69
Balconi	m ²	50 %	
Accessori	m ² 43,28	50 %	21,64
Piano Primo Fienile	mq. 406,64	65%	263,06
Sottotetto	mq.	20%	
Cortile	m ² 463,00	10 %	46,30
Autorimessa	m ²	50 %	

Superficie commerciale m² **729,81**



Superficie terreno agricolo m² **3.201,00**

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'immobile oggetto di perizia è in condizioni di manutenzione assenti per la maggior parte dello stesso, risulta finito al rustico e, per piccole porzioni allo stato strutturale per il piano primo, la serramentistica risulta essere assente, la pavimentazione risulta in cemento, lisciato per la stalla e battuto di cemento (getto strutturale del primo impalcato) per il piano primo.

Il cortile esterno e lo scivolo di accesso risultano in terra battuta.

Vi sono portici abusivi.



Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato edificato nel 2003-2004

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ DIA N. 596 DEL 14/11/2003

DIA N. 3554 DEL 24/12/2004

DIA N. 1383 DEL 22/05/2007

DECRETO PAESAGGISTICO N. 3554 DEL 12/01/2005

DECRETO PAESAGGISTICO N. 1562 DEL 08/06/2007

☐ Indicare la documentazione visionata

☒ Fonte documentazione visionata **Ufficio tecnico del Comune di Anfo**

☒ Data verifica urbanistica (07/02/2025)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico **PGT**

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☒ Vincoli ambientali

☒ Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSO, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pavone del Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

☐ Sì

Note: Gli abusi edilizi consistono in portico al piano primo e portico per la copertura della concimaia, gli stessi possono essere sanati con imposizione di vincolo di inedificabilità su terreno agricolo, registrato e trascritto ma può essere fatto solamente da aventi titolo (coltivatori agricoli a titolo principale)

La sanzione amministrativa per le opere assentibili ma non assentite va dai 516,00 ai 5.160,00 a seconda della gravità dell'abuso a discrezione del Comune.

Le spese tecniche per la sanatoria si attestano a € 3.500,00 + cassa + IVA

Le spese Notarili stimate in € 2.000,00 +IVA





Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al Comune Censuario di Anfo

Foglio 07 mappale 3250



X categoria D/10 Piano terra e Primo R.C. 2.380,00 €.

Foglio 07 Sezione NCT particella 3250 ente urbano



X superfici ha 00.04.63

Foglio 07 Sezione NCT particella 3251

X Classe Seminativo 2 superfici ha 00.32.01 R.D. 9,92 R.A. 5,79



Elenco documentazione visionata

- Visure catastali;
- Visure storiche catastali;
- Schede catastali;
- Estratto di mappa



Data verifica catastale (17/11/2024)





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSI, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile



☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Note: La rappresentazione grafica del vano destinato a Casinello e Casera risultano rappresentati come terminati, in realtà sono in corso di costruzione.
La spesa catastale si attesta in € 1.000,00 + Cassa + Iva





Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI

Titolo di provenienza:

- Originariamente di proprietà di: [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Vestone (BS), del 28//10/2003 rep. 54336/10738, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò il 31/10/2003 al n. 5325 di formalità.

☒ Quota di proprietà [REDACTED] per la quota di 500/10000 di piena proprietà',
[REDACTED] per la quota di 500/10000 di piena proprietà'

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☒ Gravami

- **Ipoteca Volontaria n. 11 del 04/01/2006 favore:** [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e **contro:** [REDACTED] per Euro 250.000,00 di cui 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Vestone (BS), in data 29/12/2005 rep. 69410/16167.

- **Ipoteca Volontaria n. 425 del 08/04/2011 favore:** [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] e **contro:** [REDACTED]
Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726
3

[REDACTED]; per Euro 100.000,00 di cui 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Vestone (BS), in



data 05/04/2011 rep. 91014/28204.

- Pignoramento Immobiliare n. 4722 del 04/09/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico

Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/O Corte D'Appello di Brescia (BS), in data 31/07/2024 rep. 6021.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato da terzo

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Ceduto in comodato gratuito registrato 25/09/2024

☐ Tipo di contratto Uso AGRICOLO

☐ €/anno

☐ Rata mensile

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☒ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non vi è Condominio

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."



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono possibili comparabili di recente compravendita visto il mercato limitatissimo si procede con una ricerca di mercato tramite colleghi e agenzie.



Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico



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.

X Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



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 seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. comparabili

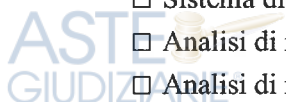
X Sistema di Stima mediante ricerca di mercato

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione



☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato



☐ Dei costi

N.B! Non avendo riscontrato comparabili derivanti da atti di compravendita, si è proceduto al reperimento di comparabili sul mercato. Si è inoltre proceduto con verifiche attraverso colleghi operanti nella zona.

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.





Riepilogo dei valori di stima



LOTTO 01 / 01



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Comune di Darfo Censuario di Darfo

Foglio 07 mappale 3250



X categoria D/10 Rendita €. 2.380,00



Foglio 07 Sezione NCTR particella 3251



X categoria seminativo classe 2 consistenza ha 00.32.01 R.D. 9,92 R.A. 5,79

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **182.452,50 arrotondato**
182.500,00 diconsi Euro (centottantadueemilacinquecentoeuro/00) di cui 14.500,00
(quattordicimilacinquecento/00) per il terreno agricolo



Note



Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.





Dichiarazione di rispondenza



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Geometra Fabio Beccalossi

Iscritto all'Ordine/Albo:

dei geometri di Brescia al n. 3933



In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



DICHIARA



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



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 05/03/2025





Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione



1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni (se libero)
3. Certificato di destinazione urbanistica e vincoli presenti
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di agibilità / abitabilità (NON PRESENTE)
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche catastali
9. Documentazione titoli abilitativi





Bibliografia



IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

