

# 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. 439/2024

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

Giudice delegato:

Giudice Dottorssa ANGELINA BALDISSERA

Anagrafica

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Sig  
Residente in  
Via  
C.f.



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 **22/05/2025**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **29/05/2025**



Data della consegna del rapporto di valutazione **22/07/2025**



Udienza per la determinazione della modalità di vendita, **16/09/2025**



**Identificazione dei lotti**  
**LOTTO NR. 01**

**Descrizione sintetica:** Trattasi di appartamento in corte con cortili comuni ad altre unità, composta da un piano terra con destinazione accessorie, per le altezze, vano scala che porta al piano primo, composto da camera, bagno, tinello corridoio e due vani destinati a ripostigli per la mancanza di rapporti aereo illuminanti, ma utilizzati come camere per i ragazzi.  
Al piano terra vi è catastalmente una autorimessa, trasformata in ripostiglio deposito con la chiusura della basculante e la formazione di porta.

**Ubicazione:** via Ziliani n. 13 a Travagliato (BS)

**Identificativi catastali:** Foglio 13 mappale 22 sub. 14 Cat. A/3- classe 6 vani 5 R.C. €. 296,96

**Quota di proprietà:**

100/100

**Divisibilità dell'immobile:** No

**Ubicazione:** via Ziliani n. 12 a Travagliato (BS)

**Identificativi catastali:** Foglio 13 mappale 22 sub. 15 Cat. C/6 classe 4 consistenza 16mq. R.C. 57,84

**di proprietà:**

100/100

**Divisibilità dell'immobile:** Si

Più probabile valore in libero mercato €. **192.000,00** (centonovantaduemilaeuro/00) per l'intero, mappali 22 subalterni 14 e 15

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **L'immobile è ubicato in zona centro storico del comune censuario di Travagliato a ridosso delle piazze del paese, il fabbricato, di recente ristrutturazione, mostra ancora opere da portare a termine, quali scale di accesso al piano primo, conclusione di alcune impiantistiche, mostra presenza di umidità al piano terra.**

**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	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	15
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____



### Limitazioni

Assunzioni limitative  
Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
 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 03/06/2024

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune Travagliato data 18/06/2025 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 Travagliato in data

Sopraluogo presso l'immobile in oggetto in data 18/06/2025 ore 16,30 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 15/07/2025;

Stesura della relazione peritale 18/07/2025;

Consegna elaborato peritale 22/07/2025;

Spedizione alle parti elaborato peritale 23/07/2025.





## Inquadramento dell'immobile



### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia Brescia



Comune Travagliato (BS)

Frazione

Località

Quartiere



via Francesco Ziliani

Civico 13

**Zona** Zona Centro Storico di edificazione ante 1967



#### Mappa geografica





**Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale**

**Tipologia immobiliare: Appartamento in Corte**



**Tipologia edilizia dei fabbricati: Struttura in pietra e mattoni cordoli in C.A. Volti in mattoni al piano terra**



**Tipologia edilizia unità immobiliari: Appartamento non in contesto condominiale**

**Caratteristiche generali dell'immobile: Fabbricato avente caratteristiche civile abitazione.**

**Dimensione. Immobile composto da vani accessori al piano terra e vani residenziali al piano primo**



**Caratteri domanda e offerta: limitata**



**Forma di mercato: Libero**

**Filtering**



**Fase del mercato immobiliare: In leggera ripresa .**

**Altro**





## Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

L'immobile edificato originariamente ante 1967 non è stato reperito il titolo autorizzativo originario, lo stesso ha subito una ristrutturazione nel 2019

All'immobile in oggetto si accede in modo carraio esclusivamente dalla porzione di corte comune con più unità,

Al piano terra trova posto un vano autorizzato come autorimessa e destinato a ripostiglio mediante la chiusura della basculante e la posa di una porta (da NTA è obbligatorio il reperimento di un posto auto esclusivo).

Al piano terra, trovano posto dei vani con destinazione accessoria e un vano scala che porta al piano primo.

Al piano primo trovano posto camera, bagno, corridoio, tinello, e due ripostigli.

Gli immobili hanno una discreta manutenzione, anche se in alcune parti non risultano terminate le opere, quali: Scala, finitura copertura e collegamento fotovoltaico.

### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà mappale 20
- Sud altra proprietà mappale 22
- Est altra proprietà mappale 43
- Ovest altra proprietà mappale 17

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 18/06/2025

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 residenziale m<sup>2</sup> 116,34

**Superficie secondarie**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Portico	m <sup>2</sup>	50 %
Balconi	m <sup>2</sup>	50 %
Accessori	m <sup>2</sup> 57,36	50 % 28,68
Sottotetto	mq.	20%
Cortile	m <sup>2</sup>	10 %
Autorimessa	m <sup>2</sup> 23,20	50 % 11,55

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **156,57**



**Caratteristiche qualitative**

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

L'immobile oggetto di perizia è in condizioni di manutenzione discrete per la maggior parte dello stesso, risulta finito, vi sono opere da concludere di modesta entità





## Audit documentale e Due Diligence



### Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato ristrutturato nel 2019
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967



#### Titoli autorizzativi esaminati

- X P.E. 39-P/2018 e relativa variante 111-SCIA/2022  
Proroga al termine opere concessa 04/07/2022 fino al 30/06/2025



- Indicare la documentazione visionata
- X Fonte documentazione visionata **Ufficio tecnico del Comune di Travagliato**
- X Data verifica urbanistica (16/07/2025)



#### Situazione urbanistica

- X Strumento urbanistico **PGT**
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori



#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- X Vincoli paesaggistici



#### Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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'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 Trasformazione del vano destinato ad autorimessa, non trasformabile in quanto condizione da PRG è il reperimento posto auto per ogni unità abitativa recuperata, non avendo corti esclusive deve reperire il posto auto all'interno del fabbricato al piano terra.

Difformità di ubicazione porta, mancanza abbaino nel bagno al piano primo, piccolo ripostiglio a destra dell'arrivo scala, realizzazione di diversa tramezzatura all'interno della camera al piano primo.

La sanzione per le opere sopra descritte sanabili (esclusa autorimessa da ripristinare) sarà pari a € 2.032,00

Le spese tecniche per la sanatoria si attestano a € 2.500,00 + cassa + IVA





Immobile identificato in mappa al Comune Censuario di Travagliato

Foglio 13 mappale 22 subalterno 14



X categoria A/3 Piano terra e Primo R.C. 296,96 €.

Foglio 13 Sezione NCT particella 22 subalterno 15



X categoria C/6 Piano terra R.C. 57,84

Elenco documentazione visionata

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



Data verifica catastale (03/06/2025)





**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 piano primo è mancante del piccolo ripostiglio, ubicazione porta della camera, tramezza non rappresentata nella camera, abbaino rappresentato nel bagno piano primo ma non presente*

*La spesa catastale si attesta in €1.000,00 + Cassa+ Iva*



**Inquadramento della titolarità:** TRAMITE ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI

**Titolo di provenienza:**

d) con atto di compravendita in data 27 marzo 2018 repertorio n.ro 93/51 Notaio [REDACTED] registrato a Brescia 2 il 4 aprile 2018 al n.ro 13856 serie 1T, trascritto a Brescia in data 4 aprile 2018 ai n.ri 14641/9304, i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla signora [REDACTED]

e) con atto di compravendita in data 28 giugno 2018 repertorio n.ro 209/130 Notaio [REDACTED] registrato a Brescia 2 il 10 luglio 2018 al n.ro 30072 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11 luglio 2018 ai n.ri 30810/19754, i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla signora [REDACTED]

X Quota di proprietà Prevosti Cinzia 100/100

Usufrutto

Nuda proprietà

**Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

X Gravami



- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 22 luglio 2019 ai n.ri 33020/5744, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] suddetta, sino alla somma complessiva di euro 176.000,00 (centosettantaseimila euro e zero centesimi) di cui euro 88.000,00 (ottantottomila euro e zero centesimi) per capitale, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 15 luglio 2019 repertorio n.ro 7929/4780 Notaio [REDACTED] debitamente registrato, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Travagliato (BS) al foglio 13, sezione NCT, con il mappale 22 subb. 11 e 12;

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 21 aprile 2022 ai n.ri 18196/3494, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] suddetta (terza datrice di ipoteca) e [REDACTED] [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] [REDACTED] sino alla somma complessiva di euro 140.000,00 (centoquarantamila euro e zero centesimi) di cui euro 70.000,00 (settantamila euro e zero centesimi) per capitale, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 13 aprile 2022 repertorio n.ro 12074/7679 Notaio [REDACTED] debitamente registrato, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Travagliato (BS) al foglio 13, sezione NCT, con il mappale 22 subb. 11 e 12.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 6 novembre 2024 ai n.ri 49510/34415, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] suddetta, derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 21 ottobre 2024 n.ro 8019, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Travagliato (BS) al foglio 13, sezione NCT, con il mappale 22 subb. 14 e 15.

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

Tipo di contratto

€/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



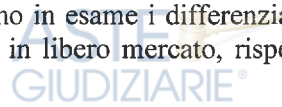
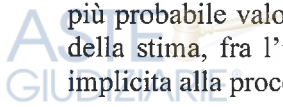
### Analisi estimativa

#### 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.

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. 4 comparabili
- 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 Travagliato



Foglio 13 mappale 22 sub. 14

X categoria A/3 6 vani 5 Rendita €. 296,96



Foglio 13 mappale 22 sub. 15

X categoria C/6 4 consistenza 16 mq. R.C. 57,84

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 191.798,25 arrotondato 192.000,00 diconsi Euro (centonovantaduemilaeuro/00)



#### Note



*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practice, 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.*





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



- 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: 18/07/2025





**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
10. Copia Atti acquisto





## Bibliografia



*IVSC : International Valutation 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*

