



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.), 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
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Via Lattanzio Gambara n. 40, 25121 – Brescia (BS)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 364/2023



Giudice delegato:

Dott.ssa Liana Zaccara



Creditore procedente:

Rappresentato da:



Esecutato:





Intervenuti alla data di stima:



Esperto incaricato:

Ing. Enrico Longhi

con Studio in Calvisano (BS)

Via Dei Longobardi n. 5

tel. 3393578886

e-mail longhi.enrico@inwind.it

pec longhi.enrico@ingpec.eu

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5415



Timbro e firma



Nomina dell'esperto:

27 marzo 2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

3 aprile 2024

Data della consegna del rapporto di valutazione:

11/10/2024





Lotto.

Descrizione sintetica.

Nr. 1 di 1

Immobile a destinazione residenziale costituito da abitazione al Piano Quinto in edificio condominiale con cantina di pertinenza e n. 1 autorimessa di proprietà esclusiva al Piano 2° Interrato, con accesso pedonale da scala interna comune e accesso carraio da rampa esterna.

Ubicazione.

Limiti Zona Sud-Ovest del Centro urbano nel Comune di Lumezzane (BS), Via Massimo d'Azeglio n. 91

Identificativi catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS):

Sezione: NCT

Foglio: 36

Particella: 71

Subalterno: 28

Categoria: A/2

Classe: 5

Consistenza: 5 vani

Rendita: Euro 413,17

Sezione: NCT

Foglio: 36

Particella: 71

Subalterno: 55

Categoria: C/6

Classe: 5

Consistenza: 20 mq

Rendita: Euro 53,71



Quota di proprietà.

Diritto di proprietà.

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile.

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato.

Euro 105.000,00





Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

La zona urbanistica, l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, le condizioni e la qualità dell'immobile, l'attuale fase del mercato immobiliare dispongono il giudizio sulla commerciabilità a un livello medio.



Audit documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia.

Conformità catastale.

Conformità titolarità

No vedere pagina 13

No vedere pagina 15

Si



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato.

Spese condominiali arretrate.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici.

No

Si

No

No



Limitazioni.

Assunzioni limitative.

Condizioni limitative.

No

No





Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.



Lotto 1 – Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità.

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 40680 Registro Generale 66083
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 23683/9561 del 10/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 14903 Registro Generale 66084
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 23684/9562 del 10/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 544 Registro Generale 850
Pubblico ufficiale PAPA FERDINANDO Repertorio 6498/1755 del 29/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 20/07/2015 - Registro Particolare 15865 Registro Generale 24536
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 582 del 05/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 30/10/2023 - Registro Particolare 33075 Registro Generale 47860
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO BRESCIA - UNEP Repertorio 8771 del 06/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





01. Inquadramento degli immobili.	Pagina 7
02. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.	Pagina 9
03. Audit documentale e Due Diligence.	Pagina 12
03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.	Pagina 12
03.02. Rispondenza catastale.	Pagina 14
03.03. Verifica della titolarità.	Pagina 16
04. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.	Pagina 17
05. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	Pagina 17
06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.	Pagina 18
07. Analisi estimativa.	Pagina 19
08. Riepilogo dei valori di stima.	Pagina 20
09. Dichiarazione di rispondenza.	Pagina 21
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.	Pagina 22
11. Bibliografia.	Pagina 23





01. Inquadramento degli immobili.



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.

LOTTO 1.

Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale di realizzazione datata.



Localizzazione. L'immobile è situato a Sud-Ovest della zona urbana collocata all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Lumezzane.

- Provincia **BS**
- Comune **Lumezzane**
- Via **Via Massimo d'Azeglio**
- Civico **n. 91**



Zona. L'edificio è posizionato in Via Massimo d'Azeglio n. 91, che realizza funzioni di carattere locale e ad orientamento Est-Ovest.

- Zona **Residenziale periferica**



Immagine 01: estratto aerofotogrammetrico Lotto 1, fonte <https://maps.google.it/>

Destinazione urbanistica dell'immobile. ARRU Aree di riconversione riqualificazione urbana.

- Destinazione **Residenziale**

Tipologia. Fabbricato urbano di realizzazione datata, con ingresso pedonale attraverso scala interna comune.

- Tipologia Immobiliare **Fabbricato usato**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **Fabbricato tipico plurifamiliare**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **Edificio residenziale condominiale**

Caratteristiche generali dell'immobile. L'immobile, ubicato al quinto piano, è parte di un complesso di edifici a torre con struttura intelaiata, murature di tamponamento e copertura piana in



cemento; è caratterizzato da tipologia architettonica ordinaria, con finiture esterne ed interne normali, e dotato di impianti funzionanti.

- Struttura in elevazione	intelaiata in calcestruzzo armato
- Solaio	in latero-cemento
- Copertura	piana in latero-cemento
- Murature perimetrali	in laterizi forati
- Coibentazione/Isolamenti	non presenti
- Divisori tra unità	in laterizi forati
- Infissi esterni	in legno con vetro singolo
- Infissi interni	in legno
- Pavimenti e rivestimenti	in piastrelle di gres porcellanato e graniglia
- Impianto di riscaldamento	centralizzato
- Impianto sanitario	risalente all'anno di realizzazione
- Impianto elettrico	risalente all'anno di realizzazione
- Impianto climatizzazione	assente
- Allaccio fognatura	fognatura comunale
- Fonti rinnovabili	no
- Finiture esterne	intonaco al civile
- N. servizi igienici	1
- N. totale di piani	10 (P. Quinto)

Dimensione.

Media

Caratteri domanda e offerta.

Lato acquirente: Privato

Forma di mercato.

Lato venditore: Privato

Filtering.

Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare.

Assente

Lieve Recupero



02. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.**DATO IMMOBILIARE.****LOTTO 1.**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'abitazione collocata al piano quinto di un corpo di fabbrica plurifamigliare in regime condominiale sito nel Comune di Lumezzane (BS), in via Massimo d'Azeglio n. 91, al quale si accede con l'ingresso pedonale attraverso scala comune. La costruzione è composta da dieci piani fuori terra, e due interrati.

L'immobile confina:

- lungo il lato Nord con vuoto su parte comune;
- lungo il lato Est con vano scala comune;
- lungo il lato Sud con vuoto su via Massimo d'Azeglio e subalterno di altra proprietà;
- lungo il lato Ovest con subalterno di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è formata da un appartamento al Quinto Piano di edificio condominiale con ingresso pedonale da scala interna comune. All'ingresso da vano scale comune si accede al corridoio attraverso il quale si trovano una cucina un soggiorno con balcone esclusivo, due camere da letto ed un bagno ed un altro balcone.

Al Primo Piano Interrato si trovano una cantina di pertinenza accessibile dal vano scale comune mentre al Secondo Piano Interrato si trova l'autorimessa di pertinenza esclusiva, accessibile da rampa e corsello carraio comuni.

L'esposizione prevalente si realizza tramite l'affaccio predominante lungo il lato Ovest-Est.



Identificazione catastale.

Comune censuario.

Tipologia Catasto.

Identificativo.

Lumezzane (BS).

Fabbricati.

Sezione **NCT**; Foglio **36**; Particella **71**;

Subalterno **28**

Categoria **A/2**; Classe **2**;

Consistenza: **5 vani**; Rendita: Euro **413,17**.

Confini.

lungo il lato Nord con vuoto su parte comune;

lungo il lato Est con vano scala comune;

lungo il lato Sud con vuoto su via Massimo d'Azeglio e subalterno di altra proprietà;

lungo il lato Ovest con subalterno di altra proprietà.



Identificazione catastale.

Comune censuario.

Tipologia Catasto.

Identificativo.

Lumezzane (BS).

Fabbricati.

Sezione **NCT**; Foglio **36**; Particella **71**;

Subalterno **55**

Categoria **C/6**; Classe **5**;

Consistenza: **20 mq**; Rendita: Euro **53,71**.

Confini.

lungo il lato Nord con subalterno di altra proprietà;

lungo il lato Est con subalterno di altra proprietà;

lungo il lato Sud con corsello carraio comune;

lungo il lato Ovest con subalterno di altra proprietà;

Consistenza.

Desunta da rilievo durante il sopralluogo del 21 maggio 2024 e dai documenti catastali acquisiti.

Criterio di misurazione.

Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

Calcolo superfici di proprietà. Superficie principale: mq 91,79

Superfici secondarie:

- balconi mq 11,52 indice mercantile: 25%

- cantina mq 10,09 indice mercantile: 20%

- autorimessa
(sub. 55) mq. 17,32 indice mercantile: 45%

Superficie commerciale.

mq 104,48.

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Livello di piano.

Piano quinto, primo e secondo interrato

Ascensore.

Presente





N. di servizi.

n. 1 composto da:

- n. 1 W.c.
- n. 1 Lavabo
- n. 1 Vasca



Impianti in dotazione

Riscaldamento.

Presente Vetustà: **20 anni**



Tipologia: **Centralizzato**

Alimentazione: **Gas**



Condizionamento.

Assente

Solare termico.

Assente

Elettrico.

Presente Vetustà: **20 anni**

Idraulico.

Presente Vetustà: **20 anni**

Antifurto.

Assente

Pannelli solari.

Assente

Geotermico.

Assente

Domotica.

Assente

Manutenzione fabbricato.

Basso

Manutenzione unità immobiliare.

Basso

Classe energetica.

Non desumibile

Inquinamento atmosferico.

Assente

Inquinamento acustico.

Assente

Inquinamento elettromagnetico.

Assente

Inquinamento ambientale.

Assente

Esposizione prevalente dell'immobile.

L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Sud, Est, Ovest dei locali interni.

Media

Luminosità dell'immobile.

Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

Media

Panoramicità dell'immobile.

L'immobile affaccia su area comune interna e su strada pubblica.

Minima

Funzionalità dell'immobile.

I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.

Massima

Finiture dell'immobile.

Le finiture sono realizzate con materiali ordinari di media qualità.

Medio



03. Audit documentale e Due Diligence.



03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.

LOTTO 1

Anno di costruzione.

1963

Titoli autorizzativi esaminati.

Concessioni edilizie.

licenza di costruzione del 06/05/1963 n. 476/6

Certificato abitabilità.

Licenza di agibilità del 15/12/1964

Situazione urbanistica.

Si precisa che l'immobile rientra nelle ARRU Aree di riconversione riqualificazione urbana.

Strumento urbanistico.

Vigente

Convenzione Urbanistica

No

Cessione diritti edificatori.

No

Limitazioni urbanistiche.

L'immobile non ricade all'interno di zone soggette a vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici.

Vincoli urbanistici.

No

Vincoli ambientali.

SI

Vincoli paesaggistici.

No





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

In riferimento al **LOTTO 1** la NON REGOLARITÀ' edilizia – mediante accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane in data 15/07/2024.



Durante il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità nel distributivo interno rispetto alle planimetrie catastali disponibili, nello specifico si rileva una diversa conformazione in pianta sia per la cantina di pertinenza che per l'autorimessa esclusiva, rispetto alle tavole di progetto allegate al titolo edificatorio originario.

Le difformità risultano sanabili con la presentazione di titolo edilizio in sanatoria ed una spesa stimabile in circa € 3.500,00 (euro tremilacinquecento virgola zero).



**03.02. Rispondenza catastale.****LOTTO 1***Immobile identificato in mappa***Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 36****Particella 71****Subalterno 28 Categoria A/2 Classe 2****Consistenza 5 vani****Rendita Euro 413,17****Comune di Brescia (BS)****Sezione NCT****Foglio 36****Particella 71****Subalterno 55 Categoria C/6 Classe 5****Consistenza 20 mq****Rendita Euro 53,71***Documentazione visionata.*

Direttamente presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

*Elenco documentazione visionata.***Visura storica per immobile****Estratto mappa****Scheda catastale****Ispezioni ipotecarie**

19/09/2024

Date verifiche catastali.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



In riferimento al **LOTTO 1** la **REGOLARITÀ'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

durante il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità nel distributivo interno rispetto alle planimetrie catastali disponibili.

Le difformità risultano sanabili con la presentazione di titolo edilizio in sanatoria ed una spesa stimabile in circa € 1.500,00 (euro ottocento virgola zero).



**03.03. Verifica della titolarità.***Inquadramento della titolarità.*

risulta proprietario per la quota di 1/1 degli immobili identificati catastalmente nel Comune di Lumezzane, Sezione NCT, al Foglio 36, Particella 71, Subalterno 28, Sez NCT, al Foglio 36, Particella 71, Subalterno 55.

*Titolo di provenienza.***Lotto 1 di 1.**

Gli immobili identificati catastalmente nel Comune di Lumezzane, Sezione NCT, al Foglio 36, Particella 71, Subalterno 28, Sez NCT, al Foglio 36, Particella 71, Subalterno 55, sono stati acquistati dal proprietario indicato per la quota di competenza con atto di compravendita in data 29 novembre 2006.

*Tipo di atto.***Compravendita***Notaio***Not. Ferdinando Papa***Data Atto.***29/11/2006***Repertorio.***n. 6498***Estremi Trascrizione***Trascritto a Brescia, il 09/01/2007****Registro particolare n. 850****Registro generale n. 544***Quote di proprietà.**Usufrutto.***No***Nuda proprietà.***No***Condizioni limitanti.**Servitù.***No***Vincoli.***No***Oneri.***No***Pesi.***No***Gravami.***No***Stato del possesso del bene alla data della valutazione.* **Appartamento libero**



04. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.



Lotto 1. E' stata verificata la presenza di formalità, oneri di natura condominiale, gravanti sul bene a carico dell'acquirente. Sentito l'amministratore condominiale Arianna Zappa per il condominio "Stelvio" risultano, alla data della richiesta, delle spese da saldare a preventivo per l'anno 2024 pari ad € 1.815,56. Come riferito poi dall'amministrazione condominiale sono in atto azioni legali verso alcuni condomini, ma non verso l'immobile oggetto di stima.

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

E' stata verificata l'assenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.





06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.



A seguire sono indicate le principali fasi e gli accertamenti peritali effettuati per la stesura del Rapporto di Valutazione.

27/03/2024	Nomina esperto per la stima dei beni pignorati Ing. Enrico Longhi
03/04/2024	Conferimento dell'incarico di stima senza la presenza delle parti
15/04/2024	Trasmisione comunicazione di inizio delle operazioni peritali da parte del custode giudiziario
21/05/2024	Accesso per operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione sito in Lumezzane (BS), Via Massimo d'Azeglio n. 91.
dal 27/05/2024	
al 27/06/2024	Accertamenti economico-estimativi inerenti il mercato immobiliare della zona e reperimento di dati presso gli operatori di mercato e le banche dati disponibili per la valorizzazione di immobili simili
08/07/2024	Richiesta copia atto di provenienza
08/07/2024	Richiesta documentazione amministratore condominiale Zappa Arianna Condominio "Stelvio"
11/07/2024	Acquisizione documentazione atto di compravendita presso Archivio Notarile di Brescia
15/07/2024	Richiesta e acquisizione Visura per soggetto, Estratto mappa, Planimetrie catastali ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali
15/07/2024	Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Comune di Lumezzane per la verifica dei titoli edificatori abilitativi
12/09/2024	Ricezione della documentazione dal Comune di Lumezzane per la verifica dei titoli edificatori abilitativi
10/10/2024	Acquisizione documentazione amministratore condominiale Arianna Zappa Condominio "Stelvio"
11/10/2024	Consegna del Rapporto di Valutazione



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”**.

Basi del valore. Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) e dal 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.”

Assunzioni limitative. Assenti

Condizioni limitative Assenti

Verifica del migliore e più conveniente uso. 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**

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione. Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di valutazione: **Metodo del confronto (Market Comparison Approach – MCA)**

con n. 3 comparabili



08. Riepilogo dei valori di stima.



LOTTO n. 1 di 1.

Per quanto concerne gli immobile identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS), Sezione NCT, Foglio 36, Particella 71, Subalterno 18 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani e Rendita Euro 413,17, Sezione NCT, Foglio 36, Particella 71, Subalterno 55 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq e Rendita Euro 53,71, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

€ 105.000,00,

diconsì euro centocinquemila virgola zero (vedasi analisi estimativa – ALLEGATO I);





09. Dichiarazione di rispondenza.



Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____



Data della consegna del rapporto di valutazione:



11 ottobre 2024



10. Elenco della documentazione allegata al Rapporto di Valutazione.

- ALLEGATO I Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO II Elaborati fotografici.
- ALLEGATO III Copia atto di provenienza.
- ALLEGATO IV Estratto strumento urbanistico.
- ALLEGATO V Estratto di mappa catastale.
- ALLEGATO VI Visura catastale per soggetto.
- ALLEGATO VII Planimetrie catastali.
- ALLEGATO VIII Ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO IX Titoli autorizzativi
- ALLEGATO X Documentazione condominio





11. 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

Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio

