

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. 478/2022

Giudice delegato: **Dott. Marco Marillo**

Anagrafica

Creditore procedente:

NEXUS SRL
Con sede legale a Milano
Via Pontaccio, 10
C.F. 09967050965
In qualità di procuratrice della
SPV PROJECT 1804 SRL
Con sede legale a Milano
Via Vittorio Betteloni, 2
C.F. e P. IVA 10459790969

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO LEGALE GARGANI
Associazione Professionale
Con Studio in Viale di Villa Grazioli, 15
Comune di Roma
Tel + 39 06 420069 Fax+ 39 06 42006977
mail: omnia@studiolegalegargani.it

Esecutato:

[REDACTED]
In qualità di proprietario per 1/1
Residente in Dello (BS)
Via XXIV Maggio, 7
C.F. TRBMJB66R04Z352F
IRREPERIBILE

1

Firmato Da: NODARI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51d96b2ab409c898edb3dbd0c7474bf6



Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Ing. Simona Nodari
Via Cesare Lombroso, 42
C.F, NDRSMN72C61B157D
P.IVA 03496670179
Tel 030.2403130
Fax 030.2403130
Mail: simona@studioingegneria3d.it
PEC: simona.nodari@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 15/12/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 22/12/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione 23/05/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano terra e primo

Ubicazione: Via XXIV Maggio, 7 – Dello (BS).

Si evidenzia che il civico corretto è il numero 7 e non il numero 3 come riportato in tutti gli elaborati e documenti.

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.11, mapp. 193, sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5.5, sup catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 112 mq, RCE 238,60€

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato **60'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **48'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per il contesto in cui è inserita e le finiture che caratterizzano l'immobile si ritiene che l'unità immobiliare abbia caratteristiche che la rendano commercialmente poco appetibile sia come abitazione che come investimento per una futura locazione.

3

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

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 11



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

Indice.....	5
1.Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2.Inquadramento dell'immobile	7
3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.Audit documentale e Due Diligence	11
4.1Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2Rispondenza catastale	13
4.3Verifica della titolarità	15
5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
6.Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	16
7.Analisi estimativa	16
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	22



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 15/12/2022 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dott. Marco Marillo, ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati all'esecutato Sig. [REDACTED]

Il giorno 26/01/2023 è stata inviata all'esecutato una raccomandata da parte dell'ANPE per fissare la data del sopralluogo per il giorno 17/02/2023 alle ore 9.00.

In data 09/02/2023 è stata concessa proroga al termine del deposito di 90 giorni.

In data 17/02/2023, all'orario fissato, mi sono recata in Comune di Dello, località Quinzanello, in via XXIV Maggio, 7 dove nessuno era presente per consentire l'accesso all'immobile.

Il giorno 27/02/2023 è stata inviata all'esecutato una raccomandata da parte dell'ANPE per fissare la data del nuovo sopralluogo per il giorno 22/03/2023 alle ore 14.00 con la presenza del fabbro per un eventuale accesso forzoso.

In data 22/03/2023, all'orario fissato, mi sono recata in Comune di Dello, località Quinzanello, in via XXIV Maggio, 7 dove grazie al fabbro che ha aperto la porta d'ingresso, ho avuto accesso all'appartamento e ho potuto svolgere le necessarie operazioni peritali.

In data 19/05/2023, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello per prendere visione ed avere copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali. Purtroppo la documentazione reperita si riferiva ad un altro immobile e pertanto non è risultata utile.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune DELLO
- Frazione -
- X Località Quinzanello
- Quartiere -
- X Via XXIV Maggio
- X Civico n. 7

Zona: residenziale, centrale rispetto alla Località, periferico rispetto al Comune

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente e con il catasto
- Tipologia immobiliare:** usato, in pessimo stato di manutenzione. In una stanza al piano primo sono presenti delle infiltrazioni d'acqua dal soffitto verso sottotetto.
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** unità immobiliare cielo-terra ad uso residenziale
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento
- Caratteristiche generali dell'immobile:**

APPARTAMENTO:

- strutture in elevazione: murature portanti
- solaio interpiano: in laterocemento
- murature perimetrali: in mattoni, mattoni/pietra secondo la tipologia costruttiva dell'epoca dell'edificio originario. Spessore rilevato 50cm.
- copertura: non visibile. Il soffitto di una delle stanze del piano primo presenta infiltrazioni d'acqua.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo
- divisori tra le unità: in muratura intonacata.
- infissi esterni: doppio serramento: legno e vetrocamera interno, alluminio e vetrocamera esterno; tapparelle.
- infissi interni: in legno tamburato.
- porta d'accesso: alluminio e vetro singolo
- pavimenti: in marmo al piano terra, in legno al piano primo, in ceramica nel bagno
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: impianto termico autonomo con radiatori in alluminio in tutti i locali. Il generatore di calore è una caldaia a gas posta in cucina. Non se ne è potuto appurare il funzionamento.
- impianto di produzione acqua calda sanitaria: autonomo con lo stesso generatore di calore utilizzato per il riscaldamento (caldaia combinata).
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente a servizio della caldaia e della cucina.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui.
- finiture esterne: intonaco di tipo stollato senza tinteggiatura
- nr totale di piani dell'edificio in cui è inserito l'appartamento: 2 piani fuori terra
- Dimensione:** unità immobiliare di medie dimensioni
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente: privato



- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: abitazione o investimento per successiva locazione
- Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** in ripresa.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale cielo-terra inserita tra altri edifici in linea.

All'appartamento si accede direttamente dalla strada mediante una porta posta al civico 7 di Via XXIV Maggio che introduce direttamente nel locale ad uso cucina e sala da pranzo. A sinistra di tale locale vi è un'altra stanza ad uso soggiorno e a destra l'unico servizio igienico e la scala che consente l'accesso al primo piano. Qui si trovano 3 stanze collegate direttamente una con l'altra ad uso camera da letto.

Tutti i locali sono dotati di finestre.

Si evidenzia che l'unità immobiliare staggita è posta al civico 7 e non al civico 3 come riportato in tutti gli elaborati e documenti.

Confini

APPARTAMENTO

- X Nord: in aderenza con altra unità immobiliare
- X Sud: in aderenza con altra unità immobiliare
- X Est: in aderenza con altra unità immobiliare
- X Ovest: libero, affaccio verso Via XXIV Maggio

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
 - X Interno ed esterno
 - Solo esterno
- Collaboratore: -
22/03/2023
- X Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- X SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale : m² 119,50

Superficie commerciale m² **119,50**



Caratteristiche qualitative

- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso
- Riscaldamento autonomo con caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

Non è stata reperita alcuna documentazione tecnica.

- Indicare la documentazione visionata:
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Dello

Data verifica urbanistica: 19/05/2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – adottato con delibera C.C. n. 3 del 08/01/2013
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: il bene oggetto dell'esecuzione è situato in un ambito territoriale definito "Zona A – Nuclei di Antica Formazione" ed è normato dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole.
- Vincoli amministrativi:
- Vincoli ambientali:
- Vincoli paesaggistici:



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

Non essendo stata reperita alcuna documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello relativamente ai titoli edilizi rilasciati non è possibile valutarne la conformità o meno.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 11 Sezione NCT particella 193

X Sub. 1 categoria A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. catastale totale 112 mq Totale
escluse aree scoperte 112 mq Rendita € 238,60

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 11/04/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

Alla Sig.ra [REDACTED], il tutto è pervenuto con atto di divisione Notaio Pezzi Maria, notaio in Brescia, in data 01/03/1996, rep. n. 38530, registrato e trascritto a Brescia il 15/03/1996 ai n.ri 8522/5466 tra i Sig.ri [REDACTED]

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera

Con atto di compravendita Notaio Luigi Grasso Biondi, notaio in Brescia, in data 01/12/2003, rep. n. 91315 racc n. 15902, registrato e trascritto a Brescia il giorno 09/12/2003, reg. gen. n. 61022, reg. part. n. 37068 dalla Sig.ra [REDACTED]

A seguito dell'atto di divisione sopra citato, trattandosi di un caso di alienazione per atto tra vivi, i Sig.ri [REDACTED] erano titolari di un diritto di prelazione a cui hanno rinunciato con l'atto di compravendita al Sig. [REDACTED].

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato

Basandosi esclusivamente da un esame visivo durante il sopralluogo, l'immobile risulta occupato da una o più persone. Non se ne conosce la generalità e nemmeno il titolo con cui l'immobile viene occupato.

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- 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



Valore locativo del bene

Vista la tipologia dell'immobile, si ritiene che possano essere utilizzate le tabelle dell'Agenzia delle Entrate disponibili, Anno 2022 – Semestre 2.. Si hanno pertanto i seguenti valori:

Snetta = 89,60mq

Valore locativo (€/mq di Superficie Netta al mese) = 3,2

Canone annuo arrotondato = $89,60 \times 3,2 \times 12 = 3440,00 \text{ €}$

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

Non vi sono formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.

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

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luigi Grasso Biondi, notaio in Brescia, in data 01/12/2003, rep. n. 91316, racc. n. 15903, trascritta a Brescia il 09/12/2003 ai n.ri 61023/14699 in favore di SANPAOLO IMI SPA, somma iscritta 180'000,00€, somma capitale 90'000,00€.

Ipoteca legale emessa da EQUITALIA ESATRI SPA in data 07/10/2010, rep. n. 16727, trascritta a Brescia il 26/10/2010 ai n.ri 44115/10996, somma iscritta 26'953,70€, somma capitale 13'476,85€.

Pignoramento immobiliare notificato il 04/10/2022, rep. n. 8282, trascritto a Brescia il 14/10/2022 ai n.ri 47337/31763 in favore di SPV PROJECT 1804 SRL.

7. 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.”

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata è indicabile nell’80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

X Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- 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
- Sintetico-comparativo

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare anno 2022 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT Mappale 193

Subalterno 1 - cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 5.5, sup catastale 112 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq e rendita € 238,60

Sup. commerciale dell'appartamento = 119,50 mq
Valore unitario = 500,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 59'750,00 arrotondato a € 60'000,00 diconsì Euro sessantamila.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € **48'000,00** diconsì Euro quarantotto.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Simona Nodari
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3223

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: 23/05/2023



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza Notaio Luigi Grasso Biondi del 01/12/2003, rep. n. 91315
4. Atto di divisione Notaio Pezzi Maria del 01/03/1996, rep. n. 38530
5. Estratto strumenti urbanistici vigenti: PGT e NTA
6. Visure storiche per immobile
7. Planimetria catastale



11. 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

