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. 215/2019

Giudice delegato: **DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

CREDITORI PROCEDENTI:

- OMISSIS –
SEDE LEGALE: - OMISSIS –
C.F. E P.IVA: - OMISSIS –

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. - OMISSIS –
C.F. - OMISSIS –
P.E.C.: - OMISSIS –

ESECUTATO:

SIGNOR - OMISSIS –
RESIDENTE - OMISSIS –
VIA - OMISSIS –
C.F. - OMISSIS –

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Esperto incaricato

ING. MATTEO FINAMANTI
Indirizzo Via Brusati, 11 – Travagliato (BS)
CF FNMMTT77H06B157M
P.IVA 02971910985
Tel 3477020390
Fax 030/5232044
Mail matteo.finamanti@gmail.com
PEC matteo.finamanti@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A 4952

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	10/06/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20/06/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	29/08/2019

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica L'appartamento oggetto della presente sito all'interno di un complesso residenziale è una villetta di testa disposta su un livello (piano terra) con giardino esclusivo su due lati. L'accesso pedonale e carraio avvengono da Via Michelangelo al civico 8, San Gervasio Bresciano.
L'abitazione è composta da cucina e soggiorno in un unico locale, disimpegno con accesso a due camere da letto e un bagno.
Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad un autorimessa posta anch'essa al piano terra, non comunicante con l'abitazione.
Durante il sopralluogo non si sono evidenziate difformità tra lo stato di progetto e quanto effettivamente realizzato.

Ubicazione Via Michelangelo n. 8/A – San Gervasio Bresciano (BS)

Identificativi catastali

- **ABITAZIONE**: Foglio 4 – particella 505 – sub. 7
  cat. A/2 – Classe 3 – 4 Vani – R.C. Euro 173,53
- **AUTORIMESSA**: Foglio 4 – particella 505 – sub. 9
  cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 mq – R.C. Euro 23,71

Quota di proprietà Signor - OMISSIS – per 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato **85.000 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **70.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
L'immobile ha una buona appettibilità all'interno del mercato immobiliare, esso infatti si presenta in discreto stato di conservazione, si trova in una zona tranquilla, nelle vicinanze del centro abitato e facilmente raggiungibile dalla SP 11. Potrebbe inoltre essere apprezzata la presenza di un giardino esclusivo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 30
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 25
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 28
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame:

1. Anteriormente al ventennio l'area su cui è sorto il fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti era di proprietà del signor – OMISSIS -, nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - C.F. - OMISSIS -

2. In forza di atto di compravendita in data – OMISSIS- N. – OMISSIS- di rep. – OMISSIS-, trascritto a – OMISSIS-in data – OMISSIS- ai nn. – OMISSIS- e successivo atto di identificazione catastale in data – OMISSIS- N. – OMISSIS- di rep. – OMISSIS-, trascritto a – OMISSIS-in data – OMISSIS- ai nn. – OMISSIS- - il mappale 482 del foglio 4 passava in proprietà alla signora – OMISSIS-, nata a – OMISSIS- in data – OMISSIS- C.F. – OMISSIS- e il mappale 483 del foglio 4 passava in proprietà al Signor – OMISSIS-, nato a – OMISSIS- il – OMISSIS-.

3. Con atti di compravendita del – OMISSIS- n. – OMISSIS- di rep. reg. a – OMISSIS- il – OMISSIS- al n. – OMISSIS- trascritto a – OMISSIS- il – OMISSIS- ai nn. – OMISSIS- e ai nn. – OMISSIS- la società – OMISSIS- ha acquistato un'area sita in Comune di San Gervasio Bresciano individuata al Catasto Terreni al foglio 4 con i mapp. 482 e 479, 483, 461 e 478.

4. Con atto del – OMISSIS- N. – OMISSIS- di rep. reg. a – OMISSIS- il – OMISSIS- al n. – OMISSIS- la signora – OMISSIS- ed il signor – OMISSIS- vendevano le aree sopra citate alla società – OMISSIS - la quale ha contratto con la - OMISSIS - un mutuo a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca in data - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - a carico dell' area di cui ai mapp. mapp. 482 e 479, 483, 461 e 478 del foglio 4 del Catasto Terreni di Bassano Bresciano e dei fabbricati costruiti sulla stessa .

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

1. Con atto autenticato in data - OMISSIS -N. - OMISSIS -di rep. in corso di registrazione ma nei termini , la Banca mutuante ha prestato assenso alla totale cancellazione della predetta ipoteca;

2. Con atto del - OMISSIS - n. - OMISSIS - di rep. reg. a - OMISSIS - il - OMISSIS - al n.ro - OMISSIS - trascritto a - OMISSIS - il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - è stata stipulata con il Comune di San Gervasio Bresciano una convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione riguardante le predette aree facenti parte del comparto P.E. 7; gli oneri e gli obblighi ad oggi ancora pendenti e nascenti dalla predetta convenzione sono a totale carico della società venditrice che esonera la parte acquirente da ogni relativa responsabilità.

3. Su parte dell'area acquistata con il titolo sopra citato e precisamente sui mapp.504 (ex 482/f) e 505 (ex 483/a) la società - OMISSIS - ha edificato un fabbricato per civile abitazione costituito da nove appartamenti e nove autorimesse, oltre agli accessori e alle parti comuni.
   Il predetto fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del predetto Comune con denuncia di cambiamento - OMISSIS - n. - OMISSIS - del - OMISSIS - con la quale i mapp. 504 e 505 sono stati fusi nell'unico mapp. 505 di Ha. 0.14.34 e con dichiarazione di nuova costituzione di fabbricato urbano del - OMISSIS - prot. - OMISSIS -, a seguito della quale le unità immobiliari che lo costituiscono hanno assunto i seguenti identificativi catastali:
   foglio NCT/ 4 mapp. 505 subb. 7, 8, 18, 19, 20, 21,22, 23 e 24 (che individuano appartamenti pe civile abitazione)
   mapp. 505 subb. 9,10,11,12,13,14, 15, 16 e 17 (che individuano autorimesse)
   mapp. 505 subb. 1, 2, 3 , 4, 5 e 6 (che individuano parti comuni) e precisamente:
   mapp. 505 sub. 1 (corte comune a tutte le unità immobiliari);
   mapp. 505 sub. 2 (passaggio comune ai subb. 7,8,20,21);
   mapp. 505 sub. 3 (passaggio comune ai subb. 18,19, 23 e 24);
   mapp. 505 sub. 4 (passaggio e vano scale comune ai subb. 8,18 e 22);
   mapp. 505 sub. 5 (vano scale comune ai subb. 20 e 21);
   mapp. 505 sub. 6 (vano scala comune ai subb. 23 e 24);

4. Il predetto fabbricato è stato costruito in forza di Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di San Gervasio Bresciano in data 23 gennaio 2004 prot. 209.

5. Con atto in data - OMISSIS - N. - OMISSIS - di rep. reg. a - OMISSIS - il - OMISSIS - al n. - OMISSIS - trascritto a - OMISSIS -il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - è stato costituito fra le autorimesse e gli appartamenti facenti parte del predetto fabbricato un vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge n. 122 del 24 marzo 1989 e successive in materia e in particolare della legge regionale n. 22/1999.

6. Con atto in data - OMISSIS - N. - OMISSIS - di rep. reg. a - OMISSIS - il - OMISSIS - al n. - OMISSIS - la società - OMISSIS - con sede in - OMISSIS -vende ai signori - OMISSIS - e - OMISSIS - che, in comune e in parti uguali accettano, le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato descritto in premessa, denominato "Residence Noemi" sito in Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO con accesso da Via Michelangelo n. 8: piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione (foglio NCT/4 Mapp. 505 sub. 7) al piano terra composto da cucina - soggiorno, disimpegno, due stanze, bagno e corte esclusiva in lato sud e ovest e autorimessa (foglio NCT/4 Mapp. 505 sub. 9) al piano terra

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

7. Con atto in data - OMISSIS - N. - OMISSIS - di rep. reg. a - OMISSIS - il - OMISSIS - al n. - OMISSIS -trascritto a - OMISSIS - il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - la signora - OMISSIS -, in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione personale, cede e trasferisce al signor - OMISSIS -, che accetta, le quote indivise delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "Residence Noemi" sito in Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO con accesso da Via Michelangelo n. 8/a : piena proprietà della quota di ½ dell'appartamento per civile abitazione (foglio NCT/4 Mapp. 505 sub. 7) al piano terra composto da cucina - soggiorno, disimpegno, due stanze, bagno e corte esclusiva in lato sud e ovest e autorimessa (foglio NCT/4 Mapp. 505 sub. 9) al piano terra.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 8
2. Inquadramento dell'immobile 9
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 13
4. Audit documentale e Due Diligence 18
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 18
4.1 Rispondenza catastale 21
4.2 Verifica della titolarità 23
1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 25
2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 26
Analisi estimativa 27
1. Riepilogo dei valori di stima 30
1. Dichiarazione di rispondenza 31
2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 32
3. Bibliografia 33

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 24/06/2019 è stato richiesto il Certificato di Stato libero o di matrimonio all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Gervasio Bresciano.
- In data 25/06/2019 è stato inviato il Certificato di Stato libero all'Ufficio Anagrafe da parte del Comune di San Gervasio Bresciano.
- In data 02/07/2019 è stato richiesto al Notaio - OMISSIS - copia del contratto di compravendita dell'immobile;
- In data 03/07/2019 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura della planimetria catastale dell'immobile;
- In data 03/07/2019 è stata ottenuta la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della presente dal Notaio - OMISSIS -;
- In data 09/07/2019 è stato effettuato il sopralluogo del sottoscritto perito presso l'immobile oggetto di valutazione;
- In data 09/07/2019 è stato effettuato l'accesso agli atti da parte del sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gervasio Bresciano prendendo copia delle le documentazioni necessarie;
- In data 24/07/2019 è stata richiesta presso l'Agenzia Delle Entrate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri sull'immobile;
- In data 02/08/2019 l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato l'assenza di formalità, vincoli o oneri sull'immobile;
- In data 26/08/2019 è stata richiesta all'amministratore condominiale del "Residence Noemi", in cui è sito l'immobile in oggetto, copia delle spese arretrate a carico dell'esecutato;
- In data 26/08/2019 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 28/08/2019 l'amministratore ha fornito copia delle spese arretrate a carico dell'esecutato.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia	BRESCIA
☐ Comune	SAN GERVASIO BRESCIANO
☐ Frazione	
☐ Località	
☐ Quartiere	
☐ Via/Piazza	VIA MICHELANGELO
☐ Civico n.	8/A

Zona

☒ Urbana	☐ Centrale ☒ Semicentrale ☐ Periferica
☐ Extra Urbana	☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Residenziale

Mappa geografica

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

☒ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico-ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☐ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

☐ Terreno

☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
☒ usato
☐ rudere

Indicare se l'immobile è:
☐ Indipendente
☒ in condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☒ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☒ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina
☐ altro

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

□ Struttura in elevazione	:	edificio a telaio
□ Solai	:	Solaio controterra realizzato in opera; Solaio tra piano terra e piano primo: solaio in legno con assito e travetti a vista.
□ Murature perimetrali	:	muratura il termolaterizio
□ Coibentazioni/isolamenti	:	nella relazione ex legge 10 sono stati previsti i requisiti minimi previsti di legge, ma non potendo eseguire indagini distruttive non è stato possibile rilevare l'effettiva posa di quanto previsto.
□ Divisori tra unità	:	muratura in laterizio
□ Infissi interni	:	telai in legno con vetri doppi
□ Infissi esterni	:	persiane in legno
□ Pavimenti e rivestimenti	:	ceramica
□ Impianto di riscaldamento	:	riscaldamento autonomo mediante radiatori in ghisa
□ Impianto sanitario	:	standard
□ Impianto gas	:	metano
□ Impianto elettrico	:	standard
□ Impianto climatizzazione	:	Il raffrescamento avviene mediante una pompa di calore.
□ Altri impianti	:	Impianti di videosorveglianza.
□ Allaccio fognatura	:	presente
□ Fonti rinnovabili	:	assenti
□ Finiture esterne	:	intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
□ N. totale piani	:	Subalterno su un unico livello (piano terra) in una palazzina su due livelli.
□ Altro	:	

□ Dimensione

☒ Piccola

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

- ☐ Media
- ☐ Grande

☐ Caratteri domanda e offerta

- ☐ Lato acquirente
  - ☒ Privato
  - ☐ Società
  - ☐ Cooperativa
  - ☐ Ente
- ☐ Lato venditore
  - ☒ Privato
  - ☐ Società
  - ☐ Cooperativa
  - ☐ Ente

☐ Forma di mercato

- ☒ Concorrenza monopolistica
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ Filtering

- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

☐ Fase del mercato immobiliare

- ☐ Recupero
- ☐ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☒ Recessione

☐ Altro

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento oggetto della presente sito all'interno di un complesso residenziale è una villetta di testa disposta su un solo livello (piano terra) con giardino esclusivo su due lati. L'accesso pedonale e carraio avvengono da Via Michelangelo al civico 8.
L'abitazione è composta da una zona giorno con soggiorno e cucina in un unico ambiente non diviso, un disimpegno da cui si acceda a due locali adibiti a camere da letto e a un bagno.
Oltre all'appartamento in questione si deve fare riferimento anche ad un autorimessa posta allo stesso piano, non direttamente comunicante con l'abitazione ma accessibile dal corsello comune.
Durante il sopralluogo non si sono evidenziate difformità tra lo stato di progetto e quanto effettivamente realizzato.

Identificazione catastale

☐ Comune censuario	San Gervasio Bresciano	
☐ Tipologia catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☐ Identificativo	☐ Sezione	NCT
	☐ Foglio	4
	☐ Particella	505
	☐ Subalterni	7 - 9

Consistenza

☐ Rilievo	☒ Interno ed esterno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	
☐ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)
☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa)	09/07/2019

Criterio di misurazione	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ☐ SIL - Superficie Interna Lorda ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Calcolo superfici di proprietà

La superficie considerata fa riferimento alla superficie effettivamente calpestabile.

Superficie principale	m^2	60,70	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
☐ Balcone	m^2	_____,___	__ %
☐ Terrazza	m^2	_____,___	__ %
☐ Veranda	m^2	_____,___	__ %
☐ Soffitta (non abitabile)	m^2	_____,___	__ %
☐ Mansarda	m^2	_____,___	__ %
☐ Soppalco	m^2	_____,___	__ %
☐ Loggiato	m^2	_____,___	__ %
☐ Taverna	m^2	_____,___	__ %
☐ Cantina	m^2	_____,___	__ %
☐ Sgombero	m^2	_____,___	__ %
☐ Portico	m^2	_____,___	__ %
☒ Autorimessa (box)	m^2	17,75	50 %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m^2	_____,___	__ %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m^2	_____,___	__ %
☐ Posto auto scoperto	m^2	_____,___	__ %
☐ Area condominiale scoperta	m^2	_____,___	__ %
☐ Area condominiale coperta	m^2	_____,___	__ %
☒ Giardino/corte esterna esclusiva	m^2	105,80	10 %
☐ Altro	m^2	_____,___	__ %
Superficie commerciale	m^2	**80,20**	

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Caratteristiche qualitative
I locali sono ben tenuti, con soffitto in legno a vista.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano	Terra
☐ Ascensore	☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)
☐ N. servizi	1 ☒ 1 W.C. ☒ 1 Lavabo ☒ 1 Bidet ☒ 1 Docce ☐ Doccia con idromassaggio ☐ Vasca ☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio ☐ Scaldabagno elettrico ☒ Vetustà del bagno (anni) 14 ☐ Non è stato possibile accedere ai locali

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento	☒ Presente Vetustà: 14 anni ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione ☒ Metano ☐ Gas propano liquido ☐ Olio combustibile ☐ Elettrico ☐ Pompa di calore ☐ Biocombustibili ☐ Teleriscaldamento Elementi radianti ☒ Radiatori ☐ Pavimento ☐ Ventilconvettori ☐ Aria ☐ Altro

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

☐ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare se ☐ Totale ☒ Parziale	Vetustà (anni) 14
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Elettrico	☒ Presente ☐ Assente	Vetustà (anni) 14
☐ Idraulico	☒ Presente ☐ Assente	Vetustà (anni) 14
☐ Antifurto	☐ Presente ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Domotica	☐ Presente ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☐ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☐ Classe energetica	☐ Classe desunta dall'APE ☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento	☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo	

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

	☒ Medio ☐ Massimo
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Altro	

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

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

- ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Concessione Edilizia

☒ Permesso di Costruire

- ☒ Permesso di costruire: P.E. n. - OMISSIS - del - OMISSIS -;
- ☒ Permesso di costruire: P.E. n. - OMISSIS -

☒ Denuncia di Inizio Attività (DIA)

- ☒ n. - OMISSIS - del - OMISSIS -

☒ Dichiarazione di fine lavori

- ☒ Dichiarazione di fine dei lavori in data - OMISSIS - relativamente alla P.E. n. - OMISSIS - e successiva variante n. - OMISSIS - del - OMISSIS -. Tale dichiarazione è stata allegata alla richiesta di abitabilità dell'immobile.

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condono edilizio

☐ Certificato di abitabilità

☐ Presente: In data - OMISSIS - prot. n. - OMISSIS - è stata presentata la richiesta di certificato di agibilità. Tale richiesta è stata attestata il - OMISSIS - prot. n. - OMISSIS -

- Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità delle opere;
- Certificato di collaudo degli impianti;
- Certificato di collaudo statico (- OMISSIS -) prot. n. - OMISSIS -

☐ Assente:

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

☐ Fonte documentazione visionata	Ufficio Tecnico del Comune di San Gervasio Bresciano
☐ Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)	09/07/2019

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico	☒ Vigente	Delibera di adozione D.C.C. n°13 del 22/06/2011 Delibera di approvazione definitiva D.C.C. n°27 del 05/12/2011
	☐ Adottato	
☒ Convenzione Urbanistica	☐ No ☒ Si: con atto del - OMISSIS - n. - OMISSIS - di rep. reg. a - OMISSIS - il - OMISSIS - al n.ro - OMISSIS - trascritto a - OMISSIS - il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - è stata stipulata con il Comune di San Gervasio Bresciano una convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione riguardante le predette aree	
☐ Cessioni diritti edificatori	☒ No ☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto	

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici	☒ No ☐ Si
☐ Vincoli ambientali	☒ No ☐ Si
☐ Vincoli paesaggistici	☒ No ☐ Si

Altro

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Gervasio Bresciano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che avendo potuto accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato possibile verificare la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conseguente assenza di difformità della stessa ai titoli edilizi.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

4.1 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio *4* Sezione NCT Mappale *505*

☐ Sub. 7 categoria *A/2* classe *3* consistenza *vani 4* Rendita € *173,53*

☐ Sub. 9 categoria *C/6* classe *2* consistenza *mq 17* Rendita € *23,71*

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia delle Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

☒ Da siti Web: http://sister.agenziaentrate.gov.it

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica catasto terreni
☐ Visura storica catasto Fabbricati
☒ Scheda catastale
☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
☐ Elenco immobili
☐ Estratto mappa
☐ Tipo mappale
☐ Tipo frazionamento
☐ Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

03/07/2019 – Schede catastali
26/08/2019 – Visura catastale

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, 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

che avendo avuto modo di accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è possibile esprimersi in merito alla REGOLARITA' catastale degli stessi, in quanto la scheda catastale rappresenta correttamente lo stato di diritto e lo stato di fatto.

Note

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

4.2 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : - OMISSIS -
- Data atto : - OMISSIS -
- Repertorio : - OMISSIS -

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [- OMISSIS -: 1/1]

(dopo cessione delle quote immobiliari da parte dell'ex coniuge con atto del - OMISSIS - - OMISSIS -)

☐ Parte:

☐ Usufrutto

☒ No

☐ Si

☐ Nuda proprietà

☒ No

☐ Si

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ Apparenti

☐ Vincoli

☐ No

☒ Si : l'autorimessa è assoggettata a vincolo di pertinenzialità dell'appartamento. Tale vincolo comporta che l'autorimessa non potrà essere ceduta separatamente dall'appartamento cui è vincolata.

☐ Oneri

☒ No

☐ Si

☐ Pesi

☒ No

☐ Si

☐ Gravami

☐ No

☒ Si ipoteca, pignoramento e sequestro

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato ☒ Occupato dall'esecutato

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

☐ 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

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 02/08/2019

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

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

A carico della parte acquirente è reso noto che l'autorimessa (subalterno 9) è assoggettata a vincolo di pertinenzialità dell'appartamento ai sensi della legge n. 122 del 24 marzo 1989 e successive in materia e in particolare della legge regionale n. 22/1999.
Tale vincolo comporta che l'autorimessa pertinenziale non potrà essere ceduta separatamente dall'appartamento cui è vincolata; eventuali atti di cessione separata sono nulli ai sensi dell'art.9 comma 5 della legge n. 122/89.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

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

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

1. Ipoteca volontaria iscritta a - OMISSIS - in data - OMISSIS - ai nn.ri - OMISSIS - a favore della - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - , per euro - OMISSIS -, durata 20 anni;

2. pignoramento, trascritto a - OMISSIS - in data - OMISSIS - ai nn.ri - OMISSIS - a favore della - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - nei confronti di - OMISSIS -.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

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 di 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 forzosa 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."

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.
La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;

- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
    - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
    - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

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. _____ 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
- ☒ Comparazione con quotazioni OMI

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

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.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa foglio *4* Sezione NCT Mappale *505*

- ☐ Sub. 7 categoria *A/2* classe *3* consistenza *vani 4* Rendita € *173,53*
- ☐ Sub. 9 categoria *C/6* classe *2* consistenza *mq 17* Rendita € *23,71*

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 85.000** diconsi Euro **ottantacinquemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **prezzo di mercato ridotto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 70.000** diconsi Euro **settantamila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua indipendenza, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € **300,00 (trecento euro).**

Spese condominiali

Dalle indagini effettuate è risultata la presenza di un condominio dovuta all'esistenza di un corsello e un ingresso carraio comuni. Tramite amministratore condominiale è emersa una spesa condominiale a carico dell'unità pari a €502,37 (**cinquecentodue euro e trentasette centesimi di euro).**

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **ING. MATTEO FINAMANTI**

Iscritto all'Ordine/Albo: Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952

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 ne 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.
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 29/08/2019

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborato fotografico
4. Schede e visure catastali
5. Planimetrie allegate al P.E. n. 18/2004.
6. Richiesta abitabilità complesso edilizio
7. Certificato di stato libero dell'esecutato
8. Copia atto di compravendita
9. Certificato Collaudo delle opere di Urbanizzazione
10. Dichiarazione di conformità
11. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza di contratti di locazione/usufrutto
12. Dichiarazione dell'amministratore condominiale circa le spese arretrate.

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181

3. 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

Firmato Da: FINAMANTI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e00a0d0d6076d81f45d53d610326181