

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Perizia tecnico-estimativa di un complesso immobiliare a destinazione mista denominato “*Centro Allevamento Selvaggina San Bartolo*”, posto nel comune di Pesaro (PU), Località San Bartolo, Strada di San Bartolo, 55 e 57**

## ■ COMMITTENTE e PROPRIETA'



**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Viale Antonio Gramsci, 4  
61121 Pesaro (PU)

Codice Fiscale 02464720412

## ■ VALUTATORE

Geom. Marcello Tasini

## ■ DATA DEL SOPRALLUOGO

10/08/2018 – 11/08/2018

## ■ DATA DELLA VALUTAZIONE

26/09/2018

## ■ DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

07/02/2019

## Indice

1	Premessa .....	3
2	Note sulla metodologia estimativa adottata.....	3
3	Criteri e Procedimenti.....	4
4	Mandato.....	4
5	Ubicazione.....	5
5.1	Descrizione dell’immobile. ....	5
5.2	Collegamento viario. ....	6
6	Due diligence.....	6
6.1	Gravami, Ipotecche e condizioni limitanti .....	7
6.2	Conformità catastale .....	7
6.3	Conformità Edilizia e Urbanistica .....	7
6.4	Destinazione urbanistica.....	7
6.5	Prestazione energetica del fabbricato .....	8
6.6	Situazione locativa.....	8
7	Assunzioni ed eventuali condizioni limitati .....	9
8	Relazione estimativa.....	9
8.1	Criteri Valutativi.....	9
8.2	Stima a Costo.....	10
8.2.1	Consistenze superficiali .....	10
8.2.2	Stima del costo di ricostruzione degli immobili a parità di utilità e funzione.....	12
8.2.3	Stima del deprezzamento degli immobili.....	12
8.2.4	Stima del valore di mercato dell’area .....	12
8.2.5	Valore dell’Immobile.....	12
9	Conclusioni sul valore .....	12
10	Note conclusive .....	13

## 1 Premessa

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Credit Requirement Directive);

## 2 Note sulla metodologia estimativa adottata

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

### 3 Criteri e Procedimenti

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

#### VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

### 4 Mandato

La società VALOREIMMOBILIARE S.R.L., controllata al 100% dalla Provincia di Pesaro e Urbino (codice fiscale 00212000418), affidava al perito scrivente la redazione di un rapporto di valutazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione mista sito in Pesaro (PU) Strada di San Bartolo, 55 e 57, nella disponibilità della VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pesaro, viale Antonio Gramsci, 4 (codice fiscale 02464720412) e più precisamente:

quota di 1/1 di piena proprietà di sette unità immobiliari, nello specifico:

- Foglio 18 Particella 929 Sub. 5 Cat. C/2 Cl. 2 Consist. 36 m<sup>2</sup> Rendita € 113,41
- Foglio 18 Particella 929 Sub. 6 Cat. C/2 Cl. 2 Consist. 153 m<sup>2</sup> Rendita € 482,01
- Foglio 18 Particella 929 Sub. 8 Cat. C/2 Cl. 2 Consist. 134 m<sup>2</sup> Rendita € 422,15
- Foglio 18 Particella 929 Sub. 7 (*bene comune non censibile*)
- Foglio 18 Particella 1032 Sub. 1 Cat. A/3 Cl. 1 Consist. 5,5 vani Rendita € 312,46
- Foglio 18 Particella 1032 Sub. 2 Cat. A/10 Cl. 3 Consist. 11,5 vani Rendita € 3.266,59
- Foglio 18 Particella 1032 Sub. 3 (*bene comune non censibile*)

L'incarico veniva espletato dal Geometra Marcello Tasini, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pesaro e Urbino al n.ro 1343, con studio in Pesaro (PU), Via Case Bruciate 48, 61122. Il valutatore ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione. Sono stati infine eseguiti anche gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

## 5 Ubicazione.

Il bene oggetto di stima è un edificio a destinazione mista denominato “*Centro Allevamento Selvaggina San Bartolo*” composto da un fabbricato a destinazione terziaria e residenziale censito ai subalterni 1 e 2 particella 1032, un fabbricato a destinazione deposito censito al subalterno 5, un fabbricato destinato a voliera censito al subalterno 6 particella 929 e un fabbricato destinato a sala riunioni censito al subalterno 8 particella 929, tutti ricadenti nel foglio 18 di detto comune.

E' localizzato a circa 3 km in direzione nord-ovest dal centro storico del comune di Pesaro, precisamente nel contesto paesaggistico del Parco Naturale del Monte San Bartolo in località San Bartolo. Dista pochi metri dal complesso immobiliare quattrocentesco sforzesco di Villa Imperiale.

### 5.1 Descrizione dell'immobile.

I fabbricati ricadono in zona extraurbana rispetto al contesto urbano di Pesaro in corrispondenza del Parco Naturale del Monte San Bartolo. Il complesso immobiliare, è così organizzato:

- il **subalterno 1 (uno)** a destinazione residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra nello specifico il piano terra e il piano sottotetto: al piano terra troviamo soggiorno, cucina, due camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico e un disimpegno. Al piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala retrattile posta al piano terra, troviamo un unico vano parzialmente ultimato. Struttura portante in muratura con copertura a doppia falda in laterocemento. Infissi interni e esterni in legno;
- il **subalterno 2 (due)** a destinazione ufficio, si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato: al piano terra troviamo due uffici, una sala riunioni e un servizio igienico, il tutto collegato da un corridoio. Al piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala retrattile posta al piano terra, troviamo un unico vano parzialmente ultimato. Al piano seminterrato al quale si accede dal retro del fabbricato vi è un ufficio, due vani destinati a sala riunione, due servizi igienici collegati da un antibagno in comune, e la centrale termica. Struttura portante in muratura con copertura a doppia falda in laterocemento. Infissi interni ed

esterni in legno, eccetto le porte di ingresso della sala riunioni al piano seminterrato che è in ferro;

- il **subalterno 5 (cinque)** destinato a deposito, si sviluppa su un unico livello. E' composto da un unico vano al quale si accede da un unico ingresso. Struttura portante in cemento armato prefabbricato con copertura a doppia falda. Infisso esterno in alluminio (saracinesca);
- il **subalterno 6 (sei)** destinato a voliera, si sviluppa su un unico livello seminterrato. E' composto da un unico vano al quale si accede da due ingressi. Struttura portante in cemento armato con copertura piana. Infissi esterni in legno eccetto i lucernai posti in copertura che sono in p.v.c.;
- il **subalterno 8 (otto)** destinato a sala riunioni, si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è composto da un ingresso/accettazione, da un ampio vano destinato catastalmente a ricovero attrezzi, due servizi igienici collegati tra loro da un antibagno. Struttura portante in cemento armato con copertura piana. Infissi esterni in p.v.c. e infissi interno in legno tamburato;

Gli immobili esternamente ed internamente risultano essere in sufficiente stato manutentivo e non presenta segni di evidente degrado, eccetto il subalterno 8 che presenta notevoli macchie di umidità dovute ad infiltrazioni presenti nella copertura.

## **5.2 Collegamento viario.**

La zona è servita da una buona viabilità ordinaria. Il complesso è facilmente raggiungibile dalla Strada di San Bartolo a doppio senso di circolazione di marcia, e dalla SP44 Panoramica Adriatica. Il casello autostradale di riferimento è quello di Pesaro posto lungo l'autostrada A14 Bologna-Taranto che dista circa 5 Km.

## **6 Due diligence**

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

## 6.1 Gravami, Ipoteche e condizioni limitanti

IPOTECA VOLONTARIA costituita, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notar Licini Cesare Mario, in data 11/12/2012.

Capitale: € 4.500.000,00 (*euro quattromilionicinquecentomila – virgola zero zero*)

Durata: 7 anni

Con comunicazione n. 733 del 04/05/2016 si è proceduto all'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2016. **Cancellazione totale eseguita in data 05/05/2016**

## 6.2 Conformità catastale

La situazione catastale delle unità immobiliari urbane descritte in precedenza risultano conformi alle planimetrie catastali presentate in data 27/05/2014 con prot. n. PS0042609, e quella presentata in data 27/05/2014 con prot. n. PS0002566.

## 6.3 Conformità Edilizia e Urbanistica

In seguito alla richiesta di accesso agli atti, il perito scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune territorialmente competente in data 17/08/2018 per prendere visione della documentazione urbanistica ed edilizia depositata agli atti ed ha riscontrato la seguente autorizzazione:

- Licenza edilizia n. 291 del 26/07/1972, concernente la realizzazione di un padiglione interrato destinato all'allevamento delle starnie (voliera sub. 6).

Esaminando il progetto allegato alla pratica nonché il parere n. 9516 del 24/01/1973 della Soprintendenza ai monumenti delle Marche, si evince che la copertura doveva essere sistemata a verde, ad oggi non realizzata.

Riguardo il fabbricato censito al mappale 1032 (subalterni 1 e 2) nonché il fabbricato censito al mappale 929 subalterno 8, non è stata trovata documentazione urbanistica edilizia a riguardo in quanto trattasi di immobili fuori dal centro abitato, pertanto si presume siano antecedenti al 1 settembre 1967 ai sensi della Legge del 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. "Legge Ponte"), come suffragato dalla cartografia del Piano Regolatore Generale di Pesaro del 1968 che si allega al presente Rapporto di Valutazione.

Diversamente per quanto riguarda il fabbricato destinato a deposito, non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo e non risulta antecedente al 1 settembre 1967, pertanto in fase di stima si terrà conto dei costi per la demolizione del fabbricato.

## 6.4 Destinazione urbanistica

Le Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro e il Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo inseriscono l'immobile in **Zona C** (particella 1032), tipo di intervento **ri (Ristrutturazione)** e in **Zona DE** (particella 929).

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. **Marcello Tasini** – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)

Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

E' inserito all'interno dello Schema Direttore 7: il San Bartolo (SD7)

Per l'immobile de quo, l'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino ha prodotto istanza al Comune di Pesaro per l'attivazione di una variante al P.R.G. vigente relativamente ad alcune aree ed immobili di proprietà, finalizzata alla modifica delle destinazioni d'uso o delle tipologie di intervento in tali aree/immobili, e quindi per consentirne la valorizzazione. Precedentemente il Piano identificava l'area nella zona omogenea [C] di protezione, in cui sono ammesse le attività agricole ai sensi dell'art. 122 delle N.T.A. del Piano medesimo, con destinazione d'uso specifica a "parco" [Vp].

La proposta di variante consisteva nella eliminazione della destinazione d'uso specifica a parco [Vp] dal fabbricato residenziale e sua corte di pertinenza, compresi nell'area in oggetto, nonché nell'attribuzione della tipologia di intervento della ristrutturazione edilizia (ri), nell'ambito della zona omogenea [C] di protezione.

Gli indici urbanistici previsti dal P.R.G. vigente ed in variante, per l'area in oggetto, sono quindi i seguenti:

<b>Parametri</b>	<b>PRG ante variante</b>	<b>proposta variante PRG</b>	
<b>Zona omogenea</b> <b>Sub-sist / Dest. d'uso</b> <b>Tipologia di intervento</b>	C Vp	C ri	<b>Variante al PRG approvata con delibera del C.C. n. 23 del 10/03/2014</b>
<b>Sup. Fondiaria (Sf)</b>	-	2.426 mq	
<b>Sup. Coperta (Sc)</b>	Superficie esistente	Superficie esistente	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento Diretto	Intervento Diretto	

La variante al PRG non comprende gli immobili ricadenti nella particella 929 subalterni 5, 6 e 8.

### **6.5 Prestazione energetica del fabbricato**

Ne all'atto del sopralluogo ne in fase di sopralluogo la parte committente non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ovvero l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), pertanto la classe energetica del fabbricato è da accertare.

### **6.6 Situazione locativa**

Alla data di valutazione, sulla base della documentazione a nostra disposizione e in ragione di quanto emerso in occasione del sopralluogo effettuato sulla proprietà, il fabbricato in analisi non risulta occupato né interessato da contratti di locazione a favore di terzi.

## **7 Assunzioni ed eventuali condizioni limitati**

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 conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

## **8 Relazione estimativa**

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

### **8.1 Criteri Valutativi**

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, vista inoltre l'impossibilità dell'immobile di generare reddito, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Procedimento	Definizione
METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	<i>Il Costo di Ricostruzione Deprezzato è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.</i>

## 8.2 Stima a Costo

Il metodo del costo è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzioni (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

### 8.2.1 Consistenze superficiali

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata	Indice	Superficie Commerciale
<b>LOTTO 1</b>					
<b>Foglio 18, particella 1032, subalterno 1</b>	Abitazione	T	101,60	1,00	101,60
	Balconi (fino a 25 mq)	T	5,00	0,25	1,25
	Sottotetto non abitabile	1	101,60	0,35	35,56
	<b>Σ</b>				<b>138,41</b>
<b>Foglio 18, particella 1032, subalterno 2</b>	Ufficio	T	101,60	1,00	101,60
	Balconi (fino a 25 mq)	T	5,00	0,25	1,25
	Sottotetto non abitabile	1	101,60	0,35	35,56
	Sala riunioni	S1	203,20	0,20	40,64
<b>Σ</b>				<b>179,05</b>	
<b>Foglio 18, particella 1032, subalterno 3</b>	Corte (fino a 25 mq)	T	25,00	0,10	2,50
	Corte (fino a 25 mq)	T	2.157,80	0,02	43,16
	<b>Σ</b>				<b>45,66</b>
<b>Parziale LOTTO 1</b>					<b>363,12</b>
<b>LOTTO 2</b>					
<b>Foglio 18, particella 929, subalterno 5</b>	Deposito	T	37,75	1,00	37,75
	<b>Σ</b>				<b>37,75</b>
<b>Foglio 18, particella 929, subalterno 6</b>	Voliera	S1	182,55	1,00	182,55
	<b>Σ</b>				<b>182,55</b>
<b>Foglio 18, particella 929, subalterno 8</b>	Ricovero attrezzi	T	163,91	1,00	163,91
	<b>Σ</b>				<b>163,91</b>
<b>Foglio 18, particella 929, subalterno 7</b>	Corte (fino a 25 mq)	T	25,00	0,10	2,50
	Corte (fino a 25 mq)	T	2.915,79	0,02	58,32
	<b>Σ</b>				<b>60,82</b>
<b>Parziale LOTTO 2</b>					<b>445,03</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>808,15</b>

## **8.2.2 Stima del costo di ricostruzione degli immobili a parità di utilità e funzione**

*omissis*

## **8.2.3 Stima del deprezzamento degli immobili**

*omissis*

## **8.2.4 Stima del valore di mercato dell'area**

*omissis*

## **8.2.5 Valore dell'Immobile**

*omissis*

## **9 Conclusioni sul valore**

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili e delle difformità riscontrate, il Valore di Mercato della proprietà in oggetto alla data del 26/09/2018 è pari a:

*omissis*

Al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Pesaro, li 07/02/2019

Il Valutatore

*Geom. Marcello Tasini*

Si allega al presente Rapporto di Valutazione:

- Allegato 1: SCHEDA IMMOBILE: Calcolo consistenza e metodologia estimativa
- Allegato 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali, estratto di mappa)
- Allegato 4: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Rev. 00

**Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini** – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

## 10 Note conclusive

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente e dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.