

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Perizia tecnico-estimativa di un immobile a destinazione residenziale denominato “Casa Cantoniera Gallo Petriano”, posto nel comune di Petriano (PU), Località Gallo, via Ponte Armellina, 46

■ COMMITTENTE e PROPRIETA'



VALOREIMMOBILIARE S.R.L.

Viale Antonio Gramsci, 4
61121 Pesaro (PU)

Codice Fiscale 02464720412

■ VALUTATORE

Geom. Marcello Tasini

■ DATA DEL SOPRALLUOGO

31/08/2018

■ DATA DELLA VALUTAZIONE

02/09/2018

■ 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.	5
6	Due diligence.....	5
6.1	Gravami, Ipotecche e condizioni limitanti	6
6.2	Conformità catastale	6
6.3	Conformità Edilizia e Urbanistica	6
6.4	Destinazione urbanistica.....	7
6.5	Prestazione energetica del fabbricato	7
6.6	Situazione locativa.....	7
7	Dati censuari – Identificazione Catastale	7
8	Assunzioni ed eventuali condizioni limitati	7
9	Relazione estimativa.....	8
9.1	Analisi delle compravendite	8
9.2	Comparabili	10
9.3	Criteri Valutativi.....	10
9.4	Stima con il Market Comparison Approach (M.C.A.)	11
9.4.1	Consistenze Superficiarie.....	11
a)	Appartamento Subalterno 2.....	12
b)	Appartamento Subalterno 3.....	12
10	Conclusioni sul valore	13
11	Note conclusive	14

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

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 fabbricato a destinazione residenziale sito in Petriano (PU) località Gallo, via Ponte Armellina 46, 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 tre unità immobiliari, nello specifico:

- Foglio 5 Particella 616 Sub. 1 Categ. C/2 Classe 1 Consist. 104 mq Rendita € 155,76
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 2 Categ. A/3 Classe 2 Consist. 6 vani Rendita € 325,37
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 3 Categ. A/3 Classe 2 Consist. 6 vani Rendita € 325,37
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 4 (*bene comune non censibile – vano scala e locale caldaia*)
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 5 (*bene comune non censibile – corte*)

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 immobile a destinazione residenziale denominato “*ex Casa Cantoniera*” composto un unico corpo di fabbrica sul quale insistono tre unità immobiliari, il subalterno 1, il subalterno 2 e il subalterno 3. E’ localizzato a circa 2 km in direzione ovest dal centro del comune di Petriano, precisamente nella frazione Gallo.

5.1 Descrizione dell’immobile.

I fabbricati ricadono in zona suburbana rispetto al contesto urbano di Petriano. L’immobile è così organizzato:

- il **subalterno 1 (uno)** destinato a deposito, si sviluppa su un unico livello, il piano terra, al quale si accede dalla corte comune;
- il **subalterno 2 (due)** è posto al piano primo del fabbricato ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, un servizio igienico, tre camere da letto e un ripostiglio. Si accede all’unità immobiliare tramite vano scala comune (sub. 4);
- il **subalterno 3 (tre)** è posto al piano secondo del fabbricato ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, un servizio igienico, tre camere da letto e un ripostiglio. Si accede all’unità immobiliare tramite vano scala comune (sub. 4);

Gli immobili internamente risultano essere in discreto stato manutentivo e non presenta segni di particolare degrado, ad eccezione dei balconi posti sul fronte del fabbricato.

5.2 Collegamento viario.

La zona è servita da una buona viabilità ordinaria. L’immobile è facilmente raggiungibile dalla via Ponte Armellina (SP 423) a doppio senso di circolazione di marcia. Il casello autostradale di riferimento è quello di Pesaro posto lungo l’autostrada A14 Bologna-Taranto che dista circa 16 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.

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

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. 283 del 19/04/2016 si è proceduto all'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2016. **Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2016**

6.2 Conformità catastale

La situazione catastale delle unità immobiliari urbane descritte in precedenza sono conformi rispetto alle planimetrie catastali conservate presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, con protocollo n. PS0049975 del 19/03/2008.

6.3 Conformità Edilizia e Urbanistica

In seguito alla richiesta di accesso agli atti, il Geom. Galeazzi per conto del perito scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pesaro in data 31/08/2018 per prendere visione della documentazione urbanistica ed edilizia depositata agli atti.

Dall'analisi della documentazione fornita dall'Amministrazione, è emersa una comunicazione di ANAS del giorno 11 giugno 1977 indirizzata al Comune di Petriano, recepita dal comune stesso con protocollo n. 1123 del 22/06/1977, in cui si chiedeva la realizzazione di una casa cantoniera, nel terreno su cui oggi sorge il fabbricato, come da disegni allegati.

Il Comune di Petriano, con comunicazione prot. n. 1661 del 14/09/1977, comunica ad ANAS che la commissione edilizia ha esaminato quanto trasmesso e ha rilasciato il nulla osta, chiedendo di trasmettere tutti gli allegati indispensabili all'istruzione della Pratica edilizia.

Oltre la documentazione sopra descritta, non risultano altri documenti o titoli autorizzativi presentati successivamente.

Alla luce di quanto detto, **non si dichiara la conformità urbanistica ed edilizia** delle unità immobiliari in quanto sono state riscontrate grosse difformità con gli elaborati grafici allegati alla comunicazione di ANAS (protocollo n. 1123 del 22/06/1977).

6.4 Destinazione urbanistica

Le Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Regolatore Generale del Comune di Petriano inseriscono l'immobile in **Zona B1 (Zone di completamento residenziale)**, le quali disciplinano l'attività urbanistica ai sensi dell'art. 4.03 delle N.T.A. nello specifico all'art. 4.03.3.

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 Dati censuari – Identificazione Catastale

Comune di **PETRIANO**

Provincia di **PESARO E URBINO**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		5	616	1	C/2	1	104 mq	€ 155,76
2		5	616	2	A/3	2	6 vani	€ 325,37
3		5	616	3	A/3	2	6 vani	€ 325,37
4		5	616	4	b.c.n.c. (vano scala e locale caldaia) ai sub. 1,2 e 3			
5		5	616	5	b.c.n.c. (corte) ai sub. 1,2 e 3			

8 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.

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

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

9 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).

9.1 Analisi delle compravendite

In questo paragrafo verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Nelle rappresentazioni qui sotto è possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile compravenduto e il numero di unità cedute all'interno della microzona di riferimento. I puntatori verdi indicano un'alta probabilità di immobili realmente compravenduti, mentre i puntatori rossi indicano transazioni, ancora da verificare, che non sono tipicamente identificabili come compravendite (cessioni a titolo gratuito, acquisto in leasing, donazioni, ecc.).

Dati di ricerca






Tipologia immobiliare		Foglio catastale analizzato	Stock immobiliare ¹	Potenziati ²	Periodo analizzato
PETRIANO	A/2, A/3	4	570 + 233	44 + 34	dal 02/09/2018 al 02/09/2016
		5	64 + 35	-	

1 - Stock immobiliare: Numero di immobili per categoria presenti nel foglio catastale

2 - Potenziali: Numero di transazioni immobiliari registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



Legenda:

-  Ancora da verificare (Probabilità negativa)
-  Ancora da verificare (Probabilità positiva)
-  Verifica in corso
-  E' una compravendita
-  Non è una compravendita

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e quindi basate su dati reali di compravendite, è emerso un sufficiente numero di immobili ad uso commerciale, posizionati in prossimità del subject.

Lo stock immobiliare, costituito da 902 unità, ha evidenziato 78 potenziali compravendite in un arco di due anni, e quindi con un'incidenza del 8,65 % su base biennale.

Analizzando un campione di circa il 6% di queste 78 potenziali compravendite sono emerse 5 compravendite reali registrate tra il 2016 e il 2018, tre delle quali sono state scartate in quanto troppo discostanti con le caratteristiche del Subject.

9.2 Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'ufficio oggetto di valutazione sono:

COMPARABILE 1 - Pesaro (PU) via Martin Luther King, 4 – (RESIDENZIALE)

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	unità abitativa composta al piano terra da ingresso e scala in comune, loggia comune, cantina, centrale termica in comune e scoperto comune; al piano primo da scala comune, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, un bagno, disimpegno e tre terrazzi	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale		
Notaio	Paladini Marco	
Rep.	29459	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	29/09/2017	
Prezzo	80.000 €	
Acquirente	Persona fisica	

COMPARABILE 2 - Pesaro (PU) via Seiano, SNC – (RESIDENZIALE)

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	appartamento di civile abitazione composto da: disimpegno, tre camere, cucinotto, pranzo, ripostiglio, bagno, tre terrazzi, al piano primo con corte esclusiva al piano terra.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale		
Notaio	De Martino Alfredo	
Rep.	13726	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	21/03/2017	
Prezzo	100.000 €	
Acquirente	Persona fisica	

9.3 Criteri Valutativi

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adotteranno i seguenti metodi valutativi:

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

Procedimento	Definizione
MCA	<i>Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.</i>

9.4 Stima con il Market Comparison Approach (M.C.A.)

9.4.1 Consistenze Superficiali

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) 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
Foglio 5, particella 616, subalterno 1	Deposito	T	117,51	0,20	23,50
	Σ				23,50
Foglio 5, particella 616, subalterno 2	Appartamento	1	125,27	1,00	125,27
	Balcone	1	24,45	0,25	6,06
	Σ				131,33
Foglio 5, particella 616, subalterno 3	Appartamento	1	125,27	1,00	125,27
	Balcone	1	24,45	0,25	6,06
	Σ				131,33
Foglio 5, particella 616, subalterno 4	Vano scala	T-1-2	17,49	1,00	17,49
	Centrale termica	T	7,29	0,20	1,46
	Σ				18,95
Foglio 5, particella 616, subalterno 5	Corte fino a 25 mq	T	25,00	0,10	2,50
	Corte oltre 25 mq	T	1778,23	0,02	35,56
	Σ				38,06
Totale superficie commerciale					343,17

a) Appartamento Subalterno 2

9.4.1.1 Tabella dei dati

omissis

9.4.1.2 Tabella dei prezzi marginali

omissis

9.4.1.3 Tabella di valutazione

omissis

b) Appartamento Subalterno 3

9.4.1.4 Tabella dei dati

omissis

9.4.1.5 Tabella dei prezzi marginali

omissis

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

9.4.1.6 Tabella di valutazione

omissis

10 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 02/09/2018 è pari a *omissis*.

Tuttavia, qualora la committenza ritenesse opportuna la totale dismissione del cespite di cui sopra, si ritiene congrua l'applicazione di un'aliquota del 10% al fine di decurtare il valore sopra riportato e incentivare la vendita dell'intera proprietà. Pertanto possiamo considerare il Valore di Mercato della proprietà in oggetto 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

11 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.