

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. 80/2020 (569/2020, 341/2020)

LOTTO 4/8 – R01

Giudice delegato:

Dott.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

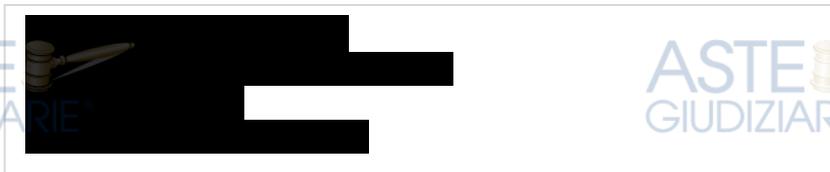
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Alessandra Boletti
Con Studio in Via Mantova, 6
Comune di BRESCIA
Tel + 39 030 2077995
Fax +39 030 2071259
PEC: alessandra.boletti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Con sede in SIENA
Piazza Salimbeni, 3
P.IVA 01483500524

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Michele Fontana
Con Studio in Piazza Renato Simoni, 1
Comune di VERONA
Tel + 39 045 576818
Fax +39 045 8106376
email: studio@sartoriefontana.it



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	06/11/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/11/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	05/08/2021
Conferimento d'incarico nuova stima LOTTO 4	03/10/2023
Data della consegna del nuovo rapporto di valutazione LOTTO 4-R01	05/02/2024





Identificazione dei lotti

LOTTO 4/8

Descrizione sintetica: fabbricati ad uso residenziale ed agricolo con spaccio per la vendita dei prodotti.

Ubicazione: Borgo San Giacomo, località Farfengo, Via Casa di Dio, 4 – Via IV Novembre

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 10, Sup. catastale totale 239 mq, RCE 371,85 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 3, cat. D/10, RCE 2'902€

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 5, cat. A/3, cl. 1, vani 20,5, Sup. catastale totale 700 mq, RCE 762,29 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 6, cat. C/1, cl. 4, Sup. catastale totale 85 mq, RCE 860,42 €

Quota di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Diritto di proprietà: 1000/1000 (1/2 ogni esecutato)

Divisibilità dell'immobile: il lotto è divisibile essendo costituito da diversi e autonomi corpi di fabbrica anche se la loro dislocazione all'interno del cortile comune rende difficile ipotizzare una viabilità interna che li renda autonomi e separabili.

Più probabile valore in libero mercato **1'075'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **852'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per il contesto in cui sono inseriti e le finiture che caratterizzano gli immobili si ritiene che i fabbricati siano commercialmente poco appetibili.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 18

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 20

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 21

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 21





Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
LOTTO 4/8		
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	17
4.2	Rispondenza catastale.....	19
4.3	Verifica della titolarità.....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	22
7.	Analisi estimativa	26
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	28
9.	Dichiarazione di rispondenza	30
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	31
11.	Bibliografia.....	32



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 19/11/2020 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni 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 agli esecutati con es imm. 80/2020.

Il giorno 04/02/2021 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni 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 agli esecutati con es imm. 569/2020.

Il giorno 04/12/2020 ho ricevuto comunicazione a mezzo mail da parte dell'Anpe in cui veniva fissato il sopralluogo presso gli immobili pignorati per i giorni 12/01/2021 e 13/01/2021 insieme al collaboratore Anpe.

Il giorno 12/01/2021 ho effettuato il sopralluogo dei beni pignorati nel Comune di Vobarno insieme al collaboratore Anpe e agli esecutati, [REDACTED]

Il giorno 13/01/2021 ho effettuato il sopralluogo dei beni pignorati nel Comune di Borgo San Giacomo insieme al collaboratore Anpe e agli esecutati, [REDACTED]

Il giorno 17/01/2021 ho ricevuto comunicazione a mezzo mail da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vobarno con allegata la documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali.

In data 27/02/2021, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo al fine di prendere visione ed avere copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali.

In data 23/03/2021 è stata concessa proroga al termine del deposito di 60 giorni.

Il giorno 02/04/2021, il Presidente di Sezione, Dott.ssa Simonetta Bruno, ha disposto la riunione della procedura n. 341/2020 alla procedure esecutiva n. 80/2020





In data 28/04/2021 ho ricevuto comunicazione a mezzo pec da parte del Tribunale di Brescia in cui si comunicava che l'udienza era stata rinviata d'ufficio al 03/11/2021 e che pertanto la consegna della perizia doveva avvenire entro il 30/10/2021.



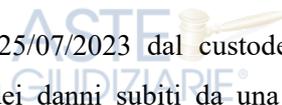
In data 17/05/2021 è stata concessa proroga al termine del deposito di 60 giorni.



Il giorno 14/06/2021 ho effettuato un secondo sopralluogo dei beni pignorati nel Comune di Borgo San Giacomo insieme alla figlia degli esecutati, [REDACTED]



In data 27/07/2023, a seguito dell'istanza presentata il 25/07/2023 dal custode, sono state sospese le operazioni di vendita relative al LOTTO 4/8 a seguito dei danni subiti da una porzione ad uso tettoia dell'immobile identificato come NCT Fg 3 mapp. 112 sub 3 e viene fissata la comparazione delle parti, del delegato e della sottoscritta all'udienza del 03/10/2023



Il giorno 03/10/2023 il dott. Gianluigi Canali ha disposto di integrare entro 120 giorni la perizia già depositata con un aggiornamento del LOTTO 4/8.



Il giorno 07/11/2023 ho effettuato un sopralluogo dei beni pignorati oggetto del crollo nel Comune di Borgo San Giacomo insieme all'esecutata [REDACTED]



LOTTO 4/8

2. Inquadramento dell'immobile

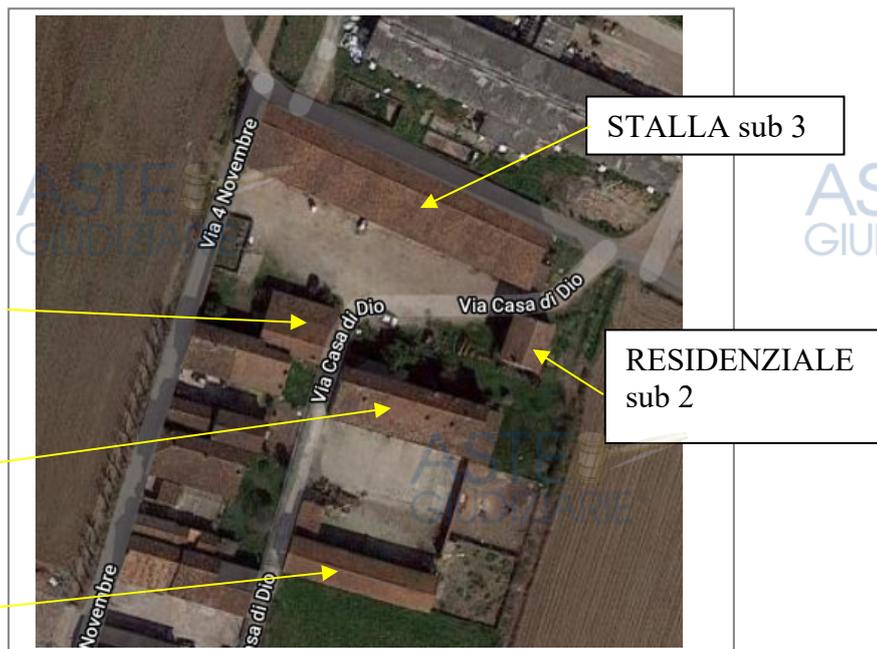
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGO SAN GIACOMO
- X Frazione FARFENGO
- Località -
- Quartiere -
- X Via Casa di Dio, 4 - Via IV Novembre snc

Zona: centrale

Mappa geografica (fonte: Google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale e agricola, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto

Tipologia immobiliare: usato, l'unità immobiliare residenziale individuata con il sub 5 è in buono stato di manutenzione così come lo spaccio aziendale (sub 6). Il fabbricato residenziale sub 2 è in pessime condizioni così come la parte a magazzino/deposito del sub 3. La tettoia, adibita a ricovero per gli attrezzi agricoli, facente parte del sub 3 è completamente crollata a seguito degli evento atmosferico verificatosi in data 21/07/2023 rendendo di conseguenza non agibile la piccola porzione adibita a ricovero degli ovini adiacente.

Tipologia edilizia dei fabbricati: unità immobiliare con locali accessori e fabbricati agricoli

Tipologia edilizia unità immobiliari: unità immobiliari ad uso residenziale, spaccio aziendale e fabbricati agricoli ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli.

Caratteristiche generali dell'immobile:

UNITA' RESIDENZIALE sub 5:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: in legno. Al piano terra nella zona ristrutturata alcuni locali presentano un soffitto a volte.
- copertura: in legno, di tipo inclinato a chiusura del volume del sottotetto accessibile.
- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetro singolo con ante al piano primo
- infissi interni: in legno tamburato.
- accesso unità immobiliare: porte in legno.
- pavimenti: di diverse tipologie: in marmette nella zona non ristrutturate, in gres nei locali ristrutturati; in ceramica nei bagni.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: zona non ristrutturata: stufa a legna in cucina e radiatori a gas a parete tipo Robur nelle altre stanze. Zone ristrutturate: radiatori in tutti i locali ad eccezione di una camera al piano privo priva di impianto. Caldaia tradizionale marca BERETTA mod. EXCLUSIVE installata in lavanderia. Ad integrazione dell'impianto sono presenti due stufe a pellet, una per ogni piano
- impianto di raffrescamento: presente nella zona notte della porzione ristrutturata
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente a servizio del riscaldamento e della cucina.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinte con colori tenui
- finiture esterne: intonaco al civile

- nr totale di piani: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile.

UNITA' RESIDENZIALE sub 2:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: in legno
- copertura: in legno, di tipo inclinato a chiusura del volume del sottotetto accessibile.
- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetro singolo con ante
- infissi interni: in legno tamburato.
- accesso unità immobiliare: porta in legno.
- pavimenti: battuto di cemento, piastrelle
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: assente
- impianto elettrico: esistente, a vista.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinte
- finiture esterne: intonaco al civile con ampie porzioni ammalorate

- nr totale di piani: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile.

SPACCIO AZIENDALE sub 6:

- strutture in elevazione: telaio in c.a.
- solai: in laterocemento e legno
- copertura: in legno, di tipo inclinato a chiusura del volume del sottotetto accessibile.
- murature perimetrali: in laterizio intonacato
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: legno e vetrocamera
- infissi interni: in legno tamburato.
- accesso unità immobiliare: serramenti in legno e vetrocamera
- pavimenti: in gres, in ceramica nei bagni.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: assente. Nel locale ad uso ufficio è presente un camino
- impianto di raffrescamento: presente
- impianto sanitario: esistente.

- impianto a gas: esistente
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui
- finiture esterne: intonaco al civile
- nr totale di piani: 1 piano fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile.

STALLA con DEPOSITI sub 3:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: in legno.
- copertura: in legno, di tipo inclinato.
- murature perimetrali: in mattoni pieni
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
- infissi esterni: ove presenti, legno e vetro singolo.
- infissi interni: ove presenti, in legno.
- accesso unità immobiliare: ove presenti, porte in legno.
- pavimenti: battuto di cemento. Nella zona in cui sono allevati gli animali è sopraelevato per consentire lo scarico dei liquami
- rivestimenti: -
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: assente
- impianto a gas: assente
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: assente, i liquami vengono convogliati nelle vasche a nord.
- finiture interne: -
- finiture esterne: -
- nr totale di piani: stalla: 1 piano fuori terra; depositi: 2 piani fuori terra oltre ad un piano solaio accessibile

TETTOIA sub 3:

- strutture in elevazione: muratura portante - CROLLATA
- copertura: in legno, di tipo inclinato - CROLLATA
- murature perimetrali: in mattoni pieni - CROLLATA
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- pavimenti: battuto di cemento.
- porzione adibita ad alloggio per gli ovini; in muratura in prismi con tetto in legno - NON AGIBILE

- Dimensione:** unità immobiliare di grandi dimensioni
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato
 - Motivo acquisto: abitazione, uso agricolo, investimento
 - Lato venditore: privato/società
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

UNITA' RESIDENZIALE sub 5

Trattasi di un edificio ad uso residenziale già presente nel catasto austriaco del 1846 che attualmente risulta diviso in due parti: la porzione verso ovest è abitata dagli esecutati, la porzione verso est è abitata dalla figlia degli esecutati e dalla sua famiglia.

L'accesso all'edificio può avvenire dal cancello carraio sito in Via Casa di Dio, 4 o dal cortile agricolo mediante l'accesso da Via IV Novembre.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un solaio accessibile mediante una scala esterna. Gli accessi ai due appartamenti sono principalmente posti sul fronte sud.

L'unità abitata dagli esecutati è stata ristrutturata negli anni '70 e presenta i locali giorno al piano terra (cucina, pranzo e soggiorno) oltre ad un piccolo servizio igienico. Mediante una scala interna posta nel locale soggiorno si accede quindi al piano primo in cui sono presenti 4 stanze da letto e un servizio igienico. Un corridoio di distribuzione permette di accedere ai diversi locali. Al piano terra, con accesso dall'esterno è presente un locale lavanderia. Tutti i locali, ad eccezione della lavanderia, sono riscaldati mediante radiatori a gas a parete tipo Robur attualmente non funzionanti. Per il riscaldamento del piano terra nel periodo invernale viene utilizzata una stufa a pellet posta nel locale adibito a pranzo. La produzione di acqua calda avviene tramite un boyler elettrico collocato in cucina.

L'appartamento ricavato nella parte est dell'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione negli anni 2008/2009 e si sviluppa anch'esso tra il piano terra e il piano primo. Al piano terra sono presenti i locali giorno, collegati direttamente l'un l'altro (soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia e un servizio igienico). Mediante una scala interna si accede quindi al piano primo dove sono presenti 3 camere da letto ed un servizio igienico. Dal vano scala è inoltre possibile accedere alla loggia che sovrasta il portico. Tutti i locali,

ad eccezione di una camera da letto, sono dotati di caloriferi alimentati da una caldaia a gas che produce anche l'acqua calda sanitaria. Tale impianto risulta comunque non sufficiente e viene integrato nella stagione invernale con stufe a pellet collocate sia al piano terra che al piano primo.

Al piano solaio è possibile accedere tramite una scala esterna posta sull'angolo ovest dell'edificio che conduce fino alla loggia da cui parte una seconda rampa fino al piano solaio.

Annesso all'edificio residenziale vi è anche un piccolo corpo adibito a pollaio.

UNITA' RESIDENZIALE sub 2

Trattasi di un edificio ad uso residenziale già presente nel nuovo catasto terreni del 1958 e che risulta attualmente occupato da un dipendente agricolo.

L'accesso all'edificio avviene dal cortile agricolo mediante l'ingresso carraio da Via IV Novembre.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un solaio accessibile mediante una scala interna.

L'accesso è posto sul fronte ovest.

L'edificio è in evidente stato di abbandono e degrado ed è costituito da 4 locali al piano terra, 4 locali al piano primo oltre ad un servizio igienico.

Non risulta che i locali siano dotati di impianto di riscaldamento ad eccezione di qualche camino a legna.

SPACCIO AZIENDALE sub 6:

Trattasi di un edificio ad uso commerciale realizzato negli anni 2009/2010 per la vendita di carni ed insaccati prodotti dall'azienda agricola.

L'accesso all'edificio avviene tramite il cortile agricolo mediante l'accesso da Via IV Novembre.

L'unità immobiliare si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un solaio accessibile mediante un'apertura posta sul fianco est posizionando una scala esterna.

L'ingresso alla zona vendita è posto sul fronte nord mentre un secondo ingresso, per l'ufficio, è presente sul prospetto est.

Lo spaccio si sviluppa interamente al piano terra ed è composto dal locale vendita, un locale per la preparazione dei prodotti, un ufficio ed un blocco di servizi igienici con spogliatoio.

Al piano sottotetto sono collocati i motori per le celle frigorifere.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento con esclusione di un camino a legna posto nell'ufficio.

E' presente un impianto di raffrescamento.

STALLA con DEPOSITI sub 3:

Trattasi di un edificio ad uso agricolo (stalla e deposito) già presente nel catasto austriaco del 1846.

L'accesso all'edificio avviene dal cortile agricolo mediante l'accesso da Via IV Novembre.

La stalla occupa quasi per intero l'edificio mentre la porzione ad uso depositi è la parte finale dell'immobile verso est.

La stalla è inoltre divisa in due porzioni ed entrambe sono attrezzate con box metallici per la gestione degli animali.

I locali ad uso deposito che si sviluppano su due piani fuori terra oltre ad un piano solaio, sono dismessi ed in evidente stato di abbandono.

Sul fronte sud dell'edificio è presente un ampio portico e sopra i locali della stalla c'è il fienile completamente aperto.

TETTOIA sub 3:

Trattasi di un edificio ad uso agricolo formato da un corpo principale già presente nel nuovo catasto terreni del 1958 e un corpo secondario, più piccolo e di minore altezza, successivo al 1958.

Il corpo principale, un'ampia tettoia, veniva utilizzato come deposito attrezzi prima del crollo a seguito dell'evento atmosferico del 21/07/2023. Attualmente sono presenti sul posto le macerie delle murature e della copertura.

In aderenza è presente un corpo minore, più basso che era adibito a stalla per ovini. Tale porzione non è crollata ma il suo uso risulta compromesso essendo in aderenza alla porzione crollata.

L'accesso all'edificio avviene dal passo carraio posto in Via Casa di Dio, 4.

Confini

LOTTO 4/8

- X Nord: Fg 1 mapp. 78 (lotto 5/8)
- X Sud: Fg 3 mapp. 164-156-172
- X Est: Fg 3 mapp. 206
- X Ovest: Fg 3 mapp. 123-124-132-302-138-233-25-306-144-149

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore: -
- 13/01/2021, 14/06/2021 e 07/11/2023
- X Planimetria catastale
- X Elaborato grafico (solo per sub 6)
- Elaborato grafico (generico)
- X SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione



Calcolo superfici di proprietà

UNITA' RESIDENZIALE sub 5

Superficie principale : m² 532,22

Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

SOTTOTETTO	m ² 233,42	50 %
------------	-----------------------	------

PORTICO	m ² 178,43	40 %
---------	-----------------------	------

LOGGIA	m ² 180,97	40 %
--------	-----------------------	------

POLLAIO	m ² 20,00	40%
---------	----------------------	-----

Superficie commerciale

m² **800,69**



UNITA' RESIDENZIALE sub 2

Superficie principale : m² 198,77

Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

SOTTOTETTO	m ² 97.89	50 %
------------	----------------------	------

Superficie commerciale

m² **247,72**



SPACCIO AZIENDALE sub 6:

Superficie principale : m² 121,59

Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

SOTTOTETTO	m ² 121,59	50 %
------------	-----------------------	------

PORTICO	m ² 59,85	40 %
---------	----------------------	------

Superficie commerciale

m² **206,33**



STALLA con DEPOSITI sub 3:

Superficie principale STALLA : m² 526,93

Superficie principale DEPOSITI : m² 182,25



Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
FIENILE	m ² 526,93	50 %
PORTICO	m ² 442,11	40 %
SOTTOTETTO depositi	m ² 89,95	50 %

Superficie commerciale

m² **1194,46**



TETTOIA sub 3:

m² **331,71***



(* superficie prima del crollo del 21/07/2023)

Caratteristiche qualitative

UNITA' RESIDENZIALE sub 5

- Edificio ad uso residenziale di grandi dimensioni suddiviso in due unità immobiliari autonome
- La porzione ristrutturata, a est, presenta finiture di tipo "medio" cioè realizzate con materiali di media qualità
- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso
- Porzione ristrutturata: riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori
- Porzione ristrutturata: aria condizionata nella zona notte
- Impianto elettrico sottotraccia

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

DIA n. 59 prot. n. 5316 del 12/06/2008 per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento coperture di tutti gli edifici con eccezion del sub 2.

Permesso di Costruire n. 45/09 prot. 3760 del 28/04/2009 per ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per la formazione di spaccio aziendale per la vendita di carni ed insaccati. Formazione di nuovo accesso carraio su Via IV Novembre.

- Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo

- Data verifica urbanistica: 27/02/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – approvato con delibera C.C. n. 36 del 20/05/2016

- Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "Nucleo di antica formazione – Zona A normata dagli art. 23-24 e dall'All I delle Norme Tecniche di Attuazione inserite nel Piano delle Regole.

- Vincoli ambientali:

- Vincoli paesaggistici: i beni identificati al Fg 3 mapp. 112 sub 2 e 3 risultano vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 22/01/2004 n. 42 di interesse storico ed artistico con Decreto del Ministero dei beni Culturali, trascritto a Brescia il 22/02/2008 ai n.ri 8806/5375

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

relativamente agli **immobili identificati ai sub. 5-2-3** che, essendo l'edificazione degli edifici anteriore al 1967, e non essendo state reperite pratiche edilizie successive a tale data utili alla presente dichiarazione, l'immobile è da considerarsi legittimo ad eccezione:

- delle modifiche interne apportate a seguito della ristrutturazione della porzione est per la suddivisione dell'edificio in due distinte unità immobiliari. Tali modifiche, hanno comportato anche un ampliamento mediante la chiusura di una parte della loggia al piano primo.

Tali difformità risalgono agli anni 2008/2009 così come dichiarato dagli esecutari

DICHIARA

relativamente all'**immobile identificato al sub. 6**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- l'accesso al piano sottotetto avviene mediante un'apertura nel prospetto est
- chiusura del prospetto nord del piano sottotetto
- chiusura del fianco est del portico

Si ritiene che tali difformità siano state realizzate all'epoca della ristrutturazione autorizzata.

Si evidenzia che le difformità di cui sopra sono sanabili mediante la presentazione da parte di tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari ad un valore minimo di € 516,00.

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5'000,00



4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al

Foglio 3 Sezione NCT particella 112

X Sub. 2 categoria A/3 classe 1 consistenza 10 vani Superf. Catastale 239mq
Rendita € 371,85



X Sub. 3 categoria D/10 Rendita € 2'902,00

X Sub. 5 categoria A/3 classe 1 consistenza 20,5 vani Superf. Catastale 700mq
Rendita € 762,29



X Sub. 6 categoria C/1 classe 4 Superf. Catastale 85mq Rendita € 860,42

Elenco documentazione visionata

- 2 Visura storica per immobile
- 3 Elaborati planimetrici



Data verifica catastale 30/07/2021 e 19/12/2023

NOTA: Gli immobili identificati come NCT Fg 3 mapp. 112 sub 5 e sub 6 sono stati generati da NCT Fg 3 mapp 112 sub 1.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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:
- sub 5: modifiche interne apportate a seguito della ristrutturazione della porzione est per la suddivisione dell'edificio in due distinte unità immobiliari. Tali modifiche, hanno comportato anche un ampliamento mediante la chiusura di una parte della loggia al piano primo.
 - sub 6: chiusura del fianco est del portico
 - sub 3: il portico antistante la stalla non è rappresentato correttamente. La parte dichiarata tettoia ma che ospitava gli ovini presenta il fronte nord chiuso perdendo pertanto il connotato di "tettoia". Prima del crollo la tettoia sotto cui venivano ricoverati gli attrezzi agricoli risultava invece conforme.

Gli immobili inseriti nel sub 3 ed attualmente accatastati in categoria D/10 andrebbero riaccatastati separando la stalla/magazzino dalla tettoia. Quest'ultima dovrebbe essere accatastata con la categoria F/2 UNITA' COLLABENTI - FABBRICATI FATISCENTI, RUDERI, UNITA' CON TETTO CROLLATO E INUTILIZZABILI.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 3'000,00

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

_____ era divenuta proprietaria degli immobili per lascito della _____ in epoca antecedente al 1963.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

_____ : quota 1/2 del diritto di piena proprietà

_____ : quota 1/2 del diritto di piena proprietà

Atto di compravendita in data 01/08/2008 n. 90447/31419 di rep. Notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 29/08/2008 ai n.ri 40732/25269 con il quale la _____ vendette a _____, gli immobili staggiti.

Atto di cancellazione di condizione sospensiva in data 31/10/2008 n. 90928/31726 di rep. Notaio Mario Mistretta, annotato a margine della trascrizione di cui sopra in data 02/12/2008 ai n.ri 55850/9903.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- X Vincoli: i beni identificati al Fg 3 mapp. 112 sub 2 e 3 risultano vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 22/01/2004 n. 42 di interesse storico ed artistico con Decreto del Ministero dei beni Culturali, trascritto a Brescia il 22/02/2008 ai n.ri 8806/5375.
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato dagli esecutati, dalla figlia degli esecutati con la sua famiglia. Gli esecutati svolgono la propria attività lavorativa all'interno degli immobili staggiti.

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

X I beni sono occupati con autorizzazione del Giudice Dott.ssa Giulia La Malfa del 24/04/2021

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 8'000,00.

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

IMMOBILI sub 2 e 3:

Vincolo di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs 42/2014

Trascritto a Brescia il 22/02/2008 ai n.ri 8806/5375

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





IMMOBILI sub 5 e 6 (generati da Fg 3 mapp. 112 sub 1):

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 29/08/2008 ai n.ri 40734/9383 per la somma complessiva di 3'780'000€ di cui 1'470'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 01/08/2008 n. 90450/31422 di repertorio Notaio Mario Mistretta

a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA
con sede in Mantova
C.F. 02017160207

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Ipoteca volontaria

Iscritta a Brescia in data 22/01/2010 ai n.ri 2700/615 per la somma complessiva di 1'400'000€ di cui 700'000 in linea capitale in forza di contratto di mutuo in data 15/01/2010 n. 46812/10586 di repertorio Notaio Giuseppe Cristaldi

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/11/2015 n 7394/2015

a favore BANCA INTESA SAN PAOLO SPA
con sede a Torino
C.F. 00799960158

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Brescia in data 16/04/2018 n. 2058/2018

a favore CONSORZIO AGRARIO NORDEST SOC. COOP.
con sede a Verona
C.F. 03335760231

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2





[REDACTED]
per la quota di 1/2



Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta a Brescia il 05/10/2018 n.ri 43159/7452

Emessa dall'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2018 n. 3490/2218

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
con sede a Roma
C.F. 13756881002

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 18071/11379 del 10/06/2020

a favore FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS
con sede a Brescia
C.F. 02467380982

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2

Verbale di pignoramento immobiliare

Trascrizione nn. 44347/29202 del 18/11/2020

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
con sede in Siena
C.F. 00884060526

contro [REDACTED]
per la quota di 1/2

[REDACTED]
per la quota di 1/2



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

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 2021 e 2023 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 4/8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 10, Sup. catastale totale 239 mq, RCE 371,85 € (edificio residenziale)

Sup. commerciale = 247,72 mq
Valore unitario = 250,00 €/mq
Valore in libero mercato = 61'930,00 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 3, cat. D/10, RCE 2'902€ (stalla con depositi e tettoia)

- Sup. commerciale locali adibiti a stalla e depositi = 1'194.46 mq
Valore unitario = 200,00 €/mq
Valore in libero mercato = 238'892,00 €
- Sup. dell'area su cui insistevano i locali adibiti a tettoia prima del crollo = 331,71 mq
Valore unitario = 50,00 €/mq*

() Allo stato attuale, gli immobili inseriti nel lotto 4 sono strettamente legati all'attività agricola degli esecutati e pertanto anche la valutazione del valore dell'area su cui insisteva la tettoia tiene conto di tale situazione.*

Questo valore deve essere decurtato del costo di demolizione delle porzioni di edificio ancora in essere e dello smaltimento delle macerie formatasi a seguito del crollo, valutato pari a 8'876,57€ come da computo metrico estimativo allegato.

Il valore n libero mercato = 16'917,21€ - 8'876,57€ = 8'040,64€

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 5, cat. A/3, cl. 1, vani 20,5, Sup. catastale totale 700 mq, RCE 762,29 € (edificio residenziale)

Sup. commerciale = 800,69 mq
Valore unitario = 700,00 €/mq
Valore in libero mercato = 560'048,30 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp. 112, sub. 6, cat. C/1, cl. 4, Sup. catastale totale 85 mq, RCE 860,42 € (spaccio)

Sup. commerciale = 206,33 mq
Valore unitario = 1'000,00 €/mq
Valore in libero mercato = 206'330,00 €





Complessivamente, per il LOTTO 4/8:

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 1'075'240,94 arrotondato a € **1'075'000,00** diconsì Euro unmilionesettantacinquemila.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **852'00,00** diconsì Euro ottocentocinquantaduemila.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 8'000€) così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile.



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: 05/02/2024



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO 4/8

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto di matrimonio
5. Titoli autorizzativi e estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA
7. Visura storica per immobile
8. Planimetrie catastali
9. Computo metrico estimativo opere di demolizione





11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

