



Redazione a cura di
Studio Associato Geometri
Fabrizio Moser, Paolo Munarini e Laura Munarini

Committente

GENT.MA DR.SSA
FEDERICA FABBRI

Santarcangelo di Romagna (RN)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PROPRIETA'

██████████ nata a Reggio Nell'Emilia il ██████████ Codice fiscale ██████████
██████████ nato a Reggio Nell'Emilia il ██████████, Codice fiscale ██████████
Entrambi per ½ ciascuno

1	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE		
PROVINCIA	REGGIO EMILIA		
COMUNE	REGGIO NELL'EMILIA		
INDIRIZZO	VIA ENRICO DE NICOLA 11		
DATA PERIZIA	05 APRILE 2024	SOPRALLUOGO IN DATA	27 MARZO 2024



3**VISTA PRINCIPALE****4****PREMESSA**

La presente valutazione è stata elaborata dal sottoscritto Geom. Fabrizio Moser, libero professionista, nato a Reggio Emilia il 02 giugno 1953, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia con il 1372, in qualità di perito indipendente.

I contenuti enunciati nel presente documento sono ripresi dagli IVS (*International Valuation Standards*), dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, nonché dalle Linee Guida per la valutazione degli immobili redatte dall'ABI nel 2022 allo scopo di offrire prescrizioni condivise per la valutazione degli immobili. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta e non è, in alcun modo, coinvolto nel processo decisionale per la eventuale concessione di credito da parte di Banche e/o istituti finanziari di altra natura, nonché nel monitoraggio del credito stesso.

5**TERMINI DELL'INCARICO PROFESSIONALE**

Il committente ha incaricato il Tecnico Valutatore al fine di esprimere il valore di mercato, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze e del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare.

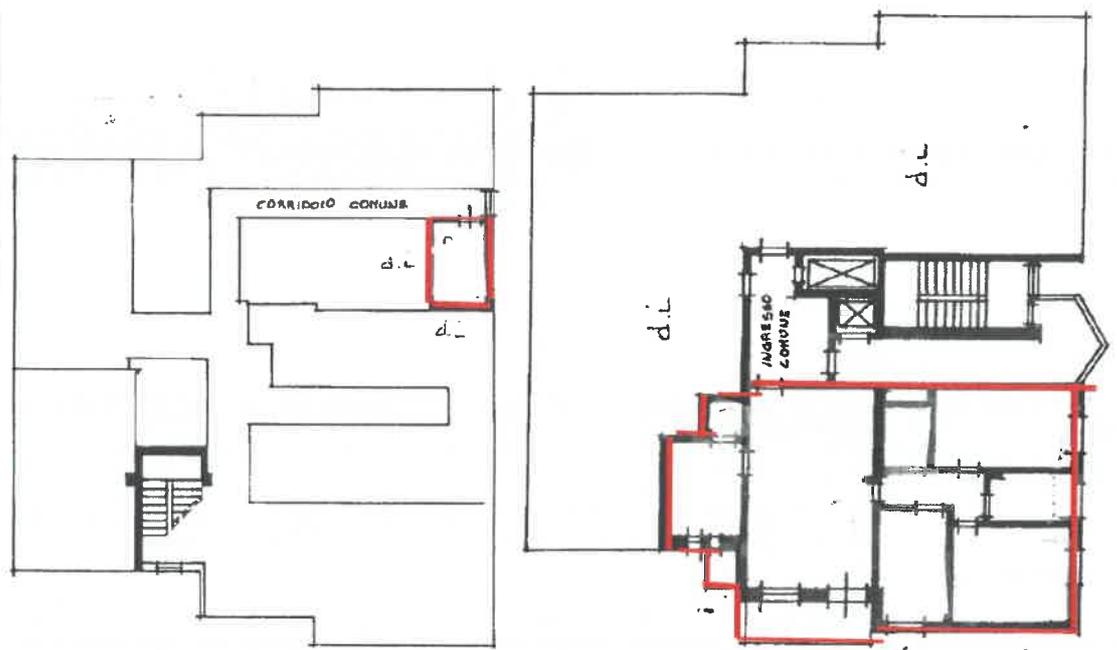
6	DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE
----------	-----------------------------------

ZONA	CENTRALE	SEMICENTRALE	PERIFERICA	PRODUTTIVA	ISOLATA
------	----------	---------------------	------------	------------	---------

Trattasi di beni immobili siti nella periferia est di Reggio Nell'Emilia, nel quartiere Pappagnocca, facenti parte di un condominio inserito in zona prossima ad un parco pubblico a nord ed ovest, facilmente raggiungibile dalla viabilità di zona ed in prossimità di strutture abitative della medesima caratura.

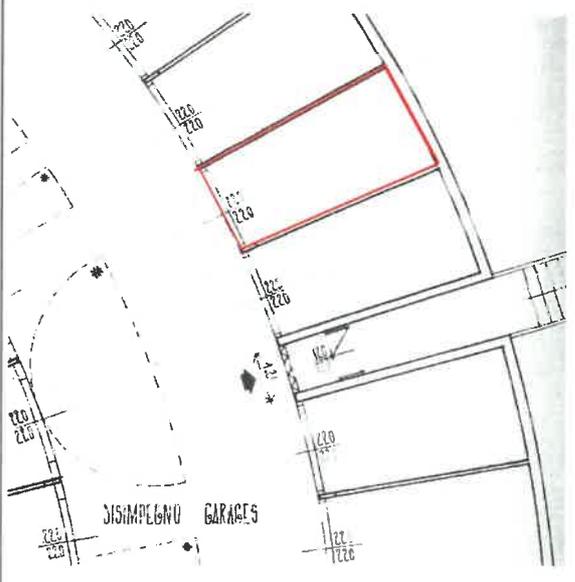
I beni interessati sono composti da due unità immobiliari: una ad uso abitativo, l'altra ad uso autorimessa, così identificate:

SUB 59: identifica l'unità abitativa sviluppata al 2° piano con annessa cantina pertinenziale al piano S1; l'appartamento occupa l'angolo nord-est del fabbricato, raggiungibile dall'ingresso al piano terra e dal vano scala



ascensori comuni; l'unità si compone di: ampia zona con ingresso soggiorno-pranzo; cucina a sud, zona notte a nord con disimpegno, 2 bagni, di cui uno cieco, 3 camere di cui 2 matrimoniali ed una di minori dimensioni; l'unità è inoltre dotata di due balconi sul fronte est collegati uno alla cucina e l'altro alla zona giorno. Al piano interrato abbiamo la cantina sul lato nord, raggiungibile da porzioni immobiliari condominiali.

SUB 195:



identifica l'autorimessa posta al piano interrato del medesimo fabbricato; ha superficie atta al ricovero di una sola automobile, è raggiungibile dall'area cortiliva esterna a mezzo di rampa e corridoio interno comuni condominiali, oltre che dalla scala pedonale anch'essa comune.

Sul posto è identificata dal n. 165.

dm

ACCESSO DA	PUBBLICA VIA	AREA PRIVATA	PARTE CONDOMINIALE	Particolari;	
CONFINI	NORD		SUD	EST	OVEST
	ESTERNO		ALTRA U.I. ABITATIVA	ESTERNO	ALTRA U.I. E PARTI COMUNI
AREA ESTERNA	CONDOMINIALE PER VIABILITA' AD EST, VERDE PUBBLICO LATI NORD-OVEST, SUD.				

7	SISMICA
La conformità sismica viene appurata poiché impatta direttamente sulle coperture assicurative dell'immobile.	
EDIFICIO UBICATO IN ZONA SISMICA IDENTIFICATA CON CODICE	3
EDIFICIO REALIZZATO IN MODO CONFORME ALLA ZONA SISMICA IN CUI È UBICATO	NO: Immobile realizzato antecedentemente alla Legge antisismica

8	IDENTIFICAZIONE CATASTALE																														
PROVINCIA	REGGIO EMILIA																														
COMUNE	REGGIO NELL'EMILIA																														
INDIRIZZO	VIA ENRICO DE NICOLA N.11																														
CATASTO FABBRICATI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>FG.</th> <th>PART.</th> <th>SUB.</th> <th>PIANO</th> <th>Z.C.</th> <th>Cat.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Sup. cat</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>173</td> <td>134</td> <td>59</td> <td>S1-2</td> <td>2</td> <td>A/2</td> <td>3</td> <td>7,0 vani</td> <td>113 mq</td> <td>€ 686,89</td> </tr> <tr> <td>173</td> <td>134</td> <td>195</td> <td>S1</td> <td>2</td> <td>C/6</td> <td>6</td> <td>13 mq</td> <td>15 mq</td> <td>€ 53,71</td> </tr> </tbody> </table>	FG.	PART.	SUB.	PIANO	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat	Rendita	173	134	59	S1-2	2	A/2	3	7,0 vani	113 mq	€ 686,89	173	134	195	S1	2	C/6	6	13 mq	15 mq	€ 53,71
	FG.	PART.	SUB.	PIANO	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat	Rendita																					
	173	134	59	S1-2	2	A/2	3	7,0 vani	113 mq	€ 686,89																					
173	134	195	S1	2	C/6	6	13 mq	15 mq	€ 53,71																						
NOTE	L'elaborato planimetrico esistente, individua solo parzialmente i beni della particella 134, non riporta nulla riguardo ai beni della proprietà interessata.																														

9	VERIFICHE CONFORMITA' CATASTALE
IMMOBILE CATASTALMENTE CONFORME	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

10	CONSISTENZA
Ai fini dello svolgimento della seguente procedura, si ritiene di adottare la metodologia di calcolo della "Superficie Esterna Lorda" (S.E.L.) identificata dall'area delimitata da elementi perimetrali verticali che include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dei muri di confine; le misurazioni sono state desunte da Elaborati di progetto	
TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA
ABITAZIONE 2°PIANO	MQ 111,00
CANTINA	MQ 7,00
AUTORIMESSA	MQ 15,00
TOTALE S.E.L.	MQ 133,00
BALCONI N. 2	MQ 10,00

11	CARATTERISTICHE GENERALI ARCHITETTONICHE E STATO DI MANUTENZIONE			
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	SUFFICIENTI	DISCRETE	BUONE	OTTIME
	Finiture dell'epoca di costruzione			
STATO DELL'IMMOBILE	Occupato dai proprietari			
STRUTTURA PORTANTE	Cemento Armato			
	STATO DI MANUTENZIONE			
	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	BUONO	OTTIMO
TAMPONAMENTI E ASPETTO ESTERNO	Muratura in laterizio rifinito con intonaco			
	STATO DI MANUTENZIONE			
	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	BUONO	OTTIMO
TIPOLOGIA DELLA COPERTURA	Piana			
DIVISORIE INTERNE	Laterizio forato			
SERRAMENTI ESTERNI	Legno			
SERRAMENTI INTERNI	Legno			
PAVIMENTAZIONI	Parquet in legno nelle camere, ceramica altri locali			
L'IMMOBILE NECESSITA DI INTERVENTI	SI <input type="checkbox"/>		NO <input checked="" type="checkbox"/>	

12	CARATTERISTICHE GENERALI IMPIANTISTICHE		
TIPOLOGIA IMPIANTO	NOTE	PRESENZA/ASSENZA	
IMPIANTO ELETTRICO		Presente	
IMPIANTO RISCALDAMENTO	TELERISCALDAMENTO CON CONTACALORIE SINGOLO	Presente	
IMPIANTO RAFFRESCAMENTO		Assente	
IMPIANTO IDROSANITARIO	PRESENTE 2 BAGNI E CUCINA	Presente	
IMPIANTO DISTRIB. GAS	PRESENTE	Presente	
IMPIANTO RETE ANTINCENDIO	CONDOMINIALE	Presente	
IMPIANTO ALLARME		Assente	
RETE TRASMISSIONE DATI		Assente	
IMPIANTO ASCENSORE	N.1 ASCENSORE E N.1 MONTACARICHI	Presenti	
IMPIANTO FOTOVOLTAICO		Assente	

13	ANALISI URBANISTICA	
DESTINAZIONE DELLA ZONA URBANISTICA	Residenziale	
FUNGIBILITA' ¹	Nell'ambito residenziale	

¹ Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività e/o destinazioni diversificate

14	ATTI E CONVENZIONI	
ATTI DI PROVENIENZA: 1) Atto Dr. Luigi Alpi del 20.10.1981, Rep.n.18742 Racc.n.10499, Reg.to a Reggio Emilia il 03.11.1981 al n. 8127; trascritto il 30.10.1981 ai n.12220 R.G. e n.9145 R.P. atto di assegnazione ai sigg. Evaristo Davoli e Eges Bonazzi come proprietà superficaria; 2) Successione di Evaristo Davoli 10.02.1986 Den. N.2 Vol. 184 Reg.ta a Reggio Emilia in data 14.05.1986 ed ivi trascritta il 09.03.1986 al n. 3375 R.G. e n. 2780 R.P.; 3) Atto Dr.ssa Valentina Rubertelli per Cessione di Proprietà di Area già Concessa in Diritto di Superficie del 16.11.2016 Rep.n. 45365, Racc. n. 13602; Reg.to a Reggio Emilia il 21.11.2016 al n. 16588, Serie 1T; trascritto a Reggio Emilia il 21.11.2016, R.G. n.23251 e R.P. n. 16475; 4) Successione di Bonazzi Eges del 01.09.2021 reg.to a Reggio Emilia vol. 88888 n.468386, Reg.to in data 22.10.2021; Trascrizione n. 21673.1/2021 in atti dal 13.12.2021.		
ATTO DI CONVENZIONE: Dr. Guido Corradi del 29.12.1978 Rep. n. 7522 Racc. n. 1244 e Dr. Benedetto Catalini del 04.09.1981 Rep.n.11527, Racc. n. 3446.		
CONVENZIONI URBANISTICHE IN CASO POSITIVO RIPORTARE ESTREMI DELLA CONVENZIONE ED OBBLIGHI PRINCIPALI	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
OBBLIGO DEL C.D.U.	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
NOTE: Con l'atto del 2016 il Comune di Reggio Emilia ha trasformato il diritto di superficie, previsto dalla Convenzione PEEP, in diritto di proprietà ai superficiari, con liberazione di tutti i vincoli.		

15	VINCOLI E GRAVAMI			
ELEMENTI CHE LIMITANO COMMERCIALIZZABILITA'		NON A CONOSCENZA		
CONDOMINIO		Compreso		
PRESENZA DI AMIANTO		SI	NO	
PRESENZA DI MATERIALI TOSSICO-NOCIVI		SI	NO	
IMMOBILE LIBERO	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	IMMOBILE OCCUPATO	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

16	VERIFICHE CONFORMITA' URBANISTICA		
PROVVEDIMENTI URBANISTICI AUTORIZZATI: - Concessione Edilizia P.G. n. 1040/79 del 03.04.1979 per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione; - Concessione Edilizia P.G. n. 7576/1979 del 17.04.1979 per la realizzazione dell'intero complesso; - Attestazione di Cessione dell'area da parte del Comune di Reggio Nell'Emilia alla Ditta Esecutrice P.G. n. 4439/82 del 05.03.1982; - Scheda di Inquadramento Urbanistico P.G. n. 4619/82 del 04.03.1982; - Certificazione P.G. n. 8856/82 del 11.05.1982 attestazione di ultimazione lavori; - Attestazione P.G. n. 11042/82 del 13.07.82 di realizzazione dell'intero complesso; - Opere di manutenzione straordinaria copertura autorimesse con asseveramento P.G. n. 17188/1997 del 16.06.1997; - Opere di pavimentazioni condominiali esterne con DIA P.G. n. 8031/2004 del 21.04.2004; - Opere condominiali di pittura per manutenzione straordinaria con DIA P.G. n. 12388/2004 del 07.06.2004; - Manutenzione Straordinaria per copertura ed intonaci esterni. con DIA Prot. n.04973/2004 di P.G. del 14.06.2004, fine lavori P.G. n. 453 del 09.01.2009.			
CERTIFICATO AGIBILITA' / ABITABILITA'		Rilascio di Abitabilità P.G. n. 688/1982 del 05.02.1982	
IMMOBILE URBANISTICAMENTE CONFORME		SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>



17	LIMITI²
<p>Il presente rapporto di valutazione include i seguenti limiti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La documentazione tecnica relativa all'immobile è stata reperita presso l'archivio com.le; - Il computo delle superfici è stato desunto dalla documentazione catastale e dagli elaborati grafici forniti; - Non sono stati effettuati, in quanto non richiesti nell'incarico, i collaudi statici strutturali, di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute; sostanzialmente non sono state riscontrate negatività nell'indagine a vista e documentale eseguita. <p>La valutazione ha un limite strutturale dovuto dalla situazione del mercato immobiliare attuale, in fase di stasi, successiva ad un medio periodo di calo.</p>	

18	ASSUNZIONI³
<p>Sono state eseguite ricerche per ottenere dati di immobili comparabili per poter utilizzare la metodologia MCA (Market Comparison Approach); presso il sito "<i>Comparabilitalia</i>" sono stati estrapolati n. 2 schede di immobili nella medesima via a circa ml 50 di distanza dal subject, in fabbricato condominiale delle medesime dimensioni, grado di manutenzione identiche; i due comparabili sono di unità abitative aventi quindi un alto grado di comparabilità.</p>	

19	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE		
<p>Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.</p>			
LOCALIZZAZIONE⁴	Periferica		
QUALITA' ECONOMICA DELL'INSIEME⁵	Buono		
DESTINAZIONE URBANISTICA⁶	Residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE⁷	Fabbricato		
STATO DI FATTO	Occupato		
TIPOLOGIA EDILIZIA⁸	Fabbricato "a torre"		
DIMENSIONE⁹	PICCOLA	MEDIA	GRANDE
CARATTERI DELLA DOMANDA¹⁰	Persone fisiche		
CARATTERI DELL'OFFERTA	Persone fisiche		
FORMA DEL MERCATO¹¹	Oligopolio - offerta rappresentata da ristretto numero di soggetti		
LIVELLO DI PREZZO¹² OMI	€/mq 560/800 box	€/mq 1.000/1.600 abitazioni civili	

² Circolare ABI 2022; Le condizioni limitanti sono limiti imposti alle valutazioni richiesti: 1) dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità); 2) dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso); 3) dalla normativa.

³ Circolare ABI 2022; Le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini; le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria. Sono preposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

⁴ La localizzazione indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria;

⁵ Giudizio sul contesto logistico nel quale il bene immobile è ubicato;

⁶ La destinazione indica l'uso al quale è adibito l'immobile

⁷ La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili in fabbricati e terreni, in immobili nuovi, usati, ristrutturati o restaurati, ecc.; in unità in condominio o in proprietà esclusiva

⁸ La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio

⁹ La dimensione indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame

¹⁰ I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato

¹¹ Grado di competizione e/o concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta

¹² Il livello del prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo rilevati da fonti OMI o NOMISMA

FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE ¹³	ESPANSIONE	CONTRAZIONE	RECESSIONE	STASI
--	------------	-------------	------------	--------------

20	GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA'
Attualmente il bene in oggetto è penalizzato dallo scarso efficientamento energetico, essendo stato edificato dal 1979 al 1981 e successivamente mai oggetto di opere tendenti al miglioramento in tal senso; pur avendo una superficie ottimale, con caratteristiche di localizzazione e tipologia edilizia ricercate dal mercato; i beni sono inseriti nelle adiacenze a nord ed ovest da un parco pubblico di discrete dimensioni.	

21	METODO ESTIMATIVO UTILIZZATO
<input checked="" type="checkbox"/>	METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH - MCA) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
<input type="checkbox"/>	CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.
<input type="checkbox"/>	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.
<input type="checkbox"/>	VALORE DI TRASFORMAZIONE è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

22	ANALISI DEI FATTORI ESG			
L'identificazione dei fattori ESG riguarda:				
<ul style="list-style-type: none"> - i rischi legati ai cambiamenti climatici, alle emissioni di CO2, all'inquinamento atmosferico, agli sprechi e alla deforestazione (componente "E"); - gli aspetti sociali, quali le politiche di genere, i diritti umani, gli standards lavorativi e sindacali (componente "S"); - la "governance", ovvero le pratiche di governo societario (comprese le politiche di retribuzione dei manager), la composizione dei CDA (compresa la presenza di amministratori indipendenti e le politiche di diversità), le procedure di controllo, i comportamenti dei vertici aziendali (componente "G"). 				
Di seguito saranno analizzati gli aspetti che più possono influenzare il valore della garanzia immobiliare in esame;				
rischio ambientale - frane	Trascurabile	<i>basso</i>	<i>Medio</i>	<i>alto</i>
rischio ambientale - inondazioni	Trascurabile	<i>basso</i>	<i>Medio</i>	<i>alto</i>
rischio ambientale - terremoti	<i>Trascurabile</i>	<i>basso</i>	Medio	<i>alto</i>
rischio ambientale - vulcani	Trascurabile	<i>basso</i>	<i>Medio</i>	<i>alto</i>
Zona di vulnerabilità sociale (analfabetismo, sovraffollamento, disoccupazione, disagio sociale)	<i>Trascurabile</i>	basso	<i>Medio</i>	<i>alto</i>
Zona con tendenza a spopolamento	Trascurabile	<i>basso</i>	<i>Medio</i>	<i>alto</i>
Zona a basso reddito pro-capite	<i>Trascurabile</i>	basso	<i>Medio</i>	<i>alto</i>
Presenza di elementi riferibili a tecnologie, impianti rivolti a miglioramenti energetici	Non presenti	<i>modesti</i>		<i>rilevanti</i>

¹³ La fase del mercato immobiliare è riferita all'andamento ciclico del mercato.

23	CALCOLI ANALITICI
Vedi allegati specifici	

24	DETERMINAZIONE DEI VALORI	
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO ¹⁴		- APPARTAMENTO € 124.000,00 - BOX € 8.000,00 € 132.000,00
VALORE incidenza appartamento €/mq 1.074,65		
VALORI OMI: €/mq 1.000/1.600 APPARTAMENTO mq 113,00 x €/mq 1.050,00 = € 118.650,00 €/mq 560/800 BOX mq 13,00 x €/mq 600,00 = € 7.800,00		
Valore delle quote di proprietà:		
██████████ Codice fiscale ██████████		quota di PROPRIETA' ½ = € 66.000,00
██████████ Codice fiscale ██████████		quota di PROPRIETA' ½ = € 66.000,00

IL TECNICO GEOM. Fabrizio Moser 05 APRILE 2024	 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia Iscrizione Albo N. 1372 Geometra Moser Fabrizio C.F. MSR FRZ 53H02 H223L</p>	TIMBRO E FIRMA 
---	--	---

25	ELENCO ALLEGATI
Calcoli analitici dei valori espressi; Documentazione fotografica dei beni; Catasto: Visure catastali, Mappa catastale, Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico ed elenco sub. parziale; Atto di Cessione di Proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie; Copia Atti comunali autorizzativi ed elaborati grafici; Valori OMI.	

¹⁴ Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: “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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione

RIESAME TECNICO "ON-DESK"

In ottemperanza a quanto indicato dalle "Linee Guida per le Valutazioni degli Immobili in garanzia delle esposizioni Creditizie" redatto da Banca d'Italia il 5 aprile 2022, si procede alla Riesame Tecnico del Rapporto di Valutazione.

Il presente Riesame viene redatto da Geom. Paolo Munarini, libero professionista, nato a Reggio nell'Emilia il 03/04/1956, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia con il n. 1397, in qualità di **Valutatore Immobiliare Certificato, in base alla Norma UNI 11558/2014 presso Organismo di Certificazione Accreditato RICEC, con n. P150005VI.**

Per i contenuti enunciati nel documento sono state utilizzate le definizioni tecniche e finanziarie esplicitate dagli IVS (*International Valuation Standards*), dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (*elaborato da Tecnoborsa*) nonché dalle Linee Guida per la valutazione degli immobili redatte dall'ABI nel 2022; il Valutatore riesaminante possiede i requisiti di imparzialità, indipendenza, non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà, nel Rapporto di Valutazione che gli è stato sottoposto e non è, in alcun modo, coinvolto nel processo decisionale per la eventuale concessione di credito da parte di Banche e/o Istituti Finanziari di altra natura, nonché nel monitoraggio del credito stesso; nello svolgimento dell'incarico si procederà esaminando ogni aspetto previsto dagli schemi contenuti nelle procedure Tecniche di riferimento.

1) DEFINIZIONE DEL PROCESSO DI RIESAME

Nel riesame del Rapporto di Valutazione si procederà a considerare; Completezza, Coerenza, Ragionevolezza, Correttezza.

2) IDENTIFICAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Rapporto di valutazione commissionato da Dott.ssa Fabbri Federica per conto della procedura di liquidazione controllata instaurata dalla Sig.ra Davoli Ileana, a Geom. Fabrizio Moser, con Studio in Reggio Emilia, via Monte Marmolada n. 3, relativamente a Immobile sito in Reggio Emilia, via De Nicola n. 11, a destinazione residenziale.

IDENTIFICATO

NON IDENTIFICATO

3) COMPLETEZZA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE SECONDO LE INDICAZIONI CONTENUTE DA IVS, LINEE GUIDA ABI, CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMBILIARI

COMPLETO

NON COMPLETO

4) COERENZA E ADEGUATEZZA DELL'ATTIVITA' DI "DUE DILIGENCE"

COERENTE

NON COERENTE

5) COERENZA E ADEGUATEZZA DELLE PROCEDURE E DEI METODI DI STIMA

COERENTE

NON COERENTE

6) CORRETTEZZA DEI DATI INDICATI E DEI CALCOLI SVILUPPATI

CORRETTI

NON CORRETTI

7) ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI CONTENUTE NEL RAPPORTO

L'elaborato contiene l'individuazione specifica delle assunzioni relative ai metodi valutativi adottati, alle condizioni limitanti e alle specifiche derivanti dall'incarico professionale ricevuto e dell'obbiettivo e finalità della valutazione svolta.

COMPLETO

NON COMPLETO

In esecuzione all'incarico ricevuto, esaminati i contenuti del Rapporto di Valutazione e svolto tutte le indagini ed analisi previste dallo schema normativo di riferimento, si conclude esprimendo un giudizio relativo pertanto l'esito della presente REVISIONE TECNICA è:

POSITIVO

NEGATIVO



Certificato n° P150005VI

IL TECNICO REVISORE
Geom. Paolo Munarini

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia



Iscrizione Albo
N. 1397

Geometra
Munarini Paolo
C.F. MNR PLA 56D03 H223I