

Guida sintetica alla valutazione

Ringraziandola anticipatamente per la fiducia accordataci, le anticipiamo, per sua comodità, gli elementi oggettivi e soggettivi che hanno influito sulla composizione del valore nominale dei beni immobili inclusi nella vendita. Troverà i dettagli, le fonti e i numeri nelle relative sezioni dello studio.

La seguente valutazione è stata eseguita secondo il metodo MCA (Market Comparison Approach) e le linee indicate dallo Standard Internazionale per le Valutazioni (IVS) e recepisce le recenti raccomandazioni della Banca D'Italia e le indicazioni di Basilea III.

Le valutazioni immobiliari generate con i dati dei portali di annunci non sono attendibili in quanto basate sulle "aspettative" dei venditori ed è per questo che ci affidiamo ad un metodo riconosciuto, investendo tempo e denaro, perché, oggi più che mai, **qualsiasi valutazione immobiliare resta sostanzialmente solo un'opinione se non è in grado di "raccontare" come il valore dell'immobile viene costruito.** Se ha ricevuto in passato, o riceverà in futuro, altre valutazioni per questo immobile faccia attenzione che **il prezzo indicato sia frutto di un percorso creato attraverso dati verificabili e soprattutto comprensibili da lei stesso**, se così non fosse o non lo sarà, oltre ad ottenere un documento privo di valore, molto probabilmente nemmeno i potenziali acquirenti saranno in grado di decidere consapevolmente e quindi velocemente l'acquisto del suo immobile.

Elementi di zona e demografici

Negli ultimi 5 anni, il Comune di Chivasso **ha diminuito del 2%** la popolazione residente.

In linea generale, l'andamento della popolazione, incide sulla richiesta o meno di alloggi e quindi ne influenza i prezzi.

Abbiamo individuato: una **scuola infanzia** in linea d'aria a 199 mt ; la stazione **ferroviaria** più vicina è a 267 mt ; la presenza del primo **posto di polizia** si trova a 598 mt ; **l'ospedale** più vicino è a 311 mt ; e per finire **l'aeroporto** si trova a 18.96 Km ;

Fattori di rischio

Abbiamo interrogato **l'ISPRA** per verificare se la zona è soggetta o meno a **rischi alluvioni, frane** e se presente un **rischio sismico**. Elementi sicuramente importanti specialmente in caso di acquisto per uso investimento. Abbiamo verificato l'installazione di antenne telefoniche 4g in un raggio che potrebbe "disturbare" potenziali acquirenti sensibili all'argomento **"elettrosmog"**. Rileviamo anche la **velocità di connessione internet** cablata che raggiunge l'immobile per capire se si potrà godere al massimo di contenuti streaming e attività ludiche (giochi online).



Aldo Papalia

Classe energetica

La normativa Green sulla classe energetica degli immobili influisce inevitabilmente sul valore del bene.

Nella zona rileviamo un **86%** d'immobili in vendita in classe energetica "scarsa" (E-F-G) ed un **2%** in classe buona (C-D) ed un **12%** in classe ottima (A-B). Questo elemento, nel caso il suo immobile abbia una classe energetica buona o addirittura ottima, **può spostare, a parità di caratteristiche con altri immobili in vendita, la scelta degli acquirenti.**

Per rendere comprensibile il valore che produce una classe energetica le facciamo un esempio pratico:

Ipotizziamo che la classe energetica di un immobile sia **F** e il costo per climatizzare - riscaldare e raffrescare - l'immobile **mediamente a 20° tutto l'anno** sia di € 1.397,00. Uno stesso immobile (simile) con classe energetica **C** avrebbe un costo annuo pari a € 620,00 annui. **Questo risparmio annuo pari a € 776,00 se moltiplicato per 30 anni porterebbe ad un importo di € 23.296,00.**

Al prezzo da noi suggerito, considerando un 20% di acconto e una durata media del mutuo di 30 anni (e rilevando oggi le attuali migliori rate a tasso fisso e tasso variabile) otteniamo:

miglior rata TASSO FISSO



banca: **Crédit Agricole**
rata: **€ 310.98**
tan : 3.19%
taeg : 3.67%
istruttoria: € 0
perizia: € 0
imposta sostitutiva: € 180

miglior rata TASSO VARIABILE



banca: **BPER**
rata: **€ 385.63**
tan : 4.98%
taeg : 5.66%
istruttoria: € 720
perizia: € 280
imposta sostitutiva: € 180

Il risparmio prodotto da un immobile in Classe energetica C finanzierebbe ben 74 rate circa di mutuo a tasso fisso e 60 rate circa a tasso variabile.

Gli istituti di credito hanno introdotto sul mercato dei prodotti di mutuo con tassi vantaggiosi per le classi energetiche alte, pertanto il risparmio potrebbe finanziare ben oltre le rate sopra indicate.



Aldo Papalia

Andamento stock in vendita ed €/mq

Nel Comune di Chivasso, sullo stesso mese dell'anno precedente, la quantità di immobili attualmente in vendita è **inferiore dell' -5%**, offrendo così meno scelta ai potenziali acquirenti, mentre la percentuale media degli annunci pubblicati dai privati negli ultimi 6 mesi è pari al **2%** dell'offerta complessiva in vendita online.

L'attuale **tasso di assorbimento** stimato per il comune è pari al **6%**.

Nel mercato immobiliare, il tasso di assorbimento fornisce un'idea della velocità o della lentezza con cui le case vengono vendute, quindi è **necessario scegliere accuratamente il giusto prezzo per mitigare il più possibile gli effetti che comporta in generale**.

Tradizionalmente, un tasso di assorbimento superiore al 20% segnala un mercato nel quale le case vengono vendute rapidamente. Un tasso di assorbimento inferiore al 15% indica un mercato di acquisto nel quale le case non vengono vendute velocemente.

Il valore nominale - prezzo suggerito - del suo immobile lo abbiamo ottenuto individuando, prima di tutto, il valore €/mq degli immobili compravenduti più vicini e/o più recenti. **Abbiamo eseguito questa rilevazione direttamente dai valori dichiarati in atto disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (valori dichiarati delle compravendite)**. Questi valori non sono da confondere con quelli espressi dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - che forniscono soltanto un valore di minima e di massima su delle macro zone e nasce per fornire allo Stato dei valori sui quali eseguire eventualmente delle indagini "fiscali". **Se fosse eseguita una valutazione dell'immobile usando soltanto i dati €/mq espressi dall' OMI potrebbe essere estremamente fuorviante e poco attendibile nei suoi interessi**. Per trasparenza, comunque, all'interno troverà la media minima e massima attuale indicata dall' OMI in base alla categoria catastale dell'immobile oggetto della valutazione.

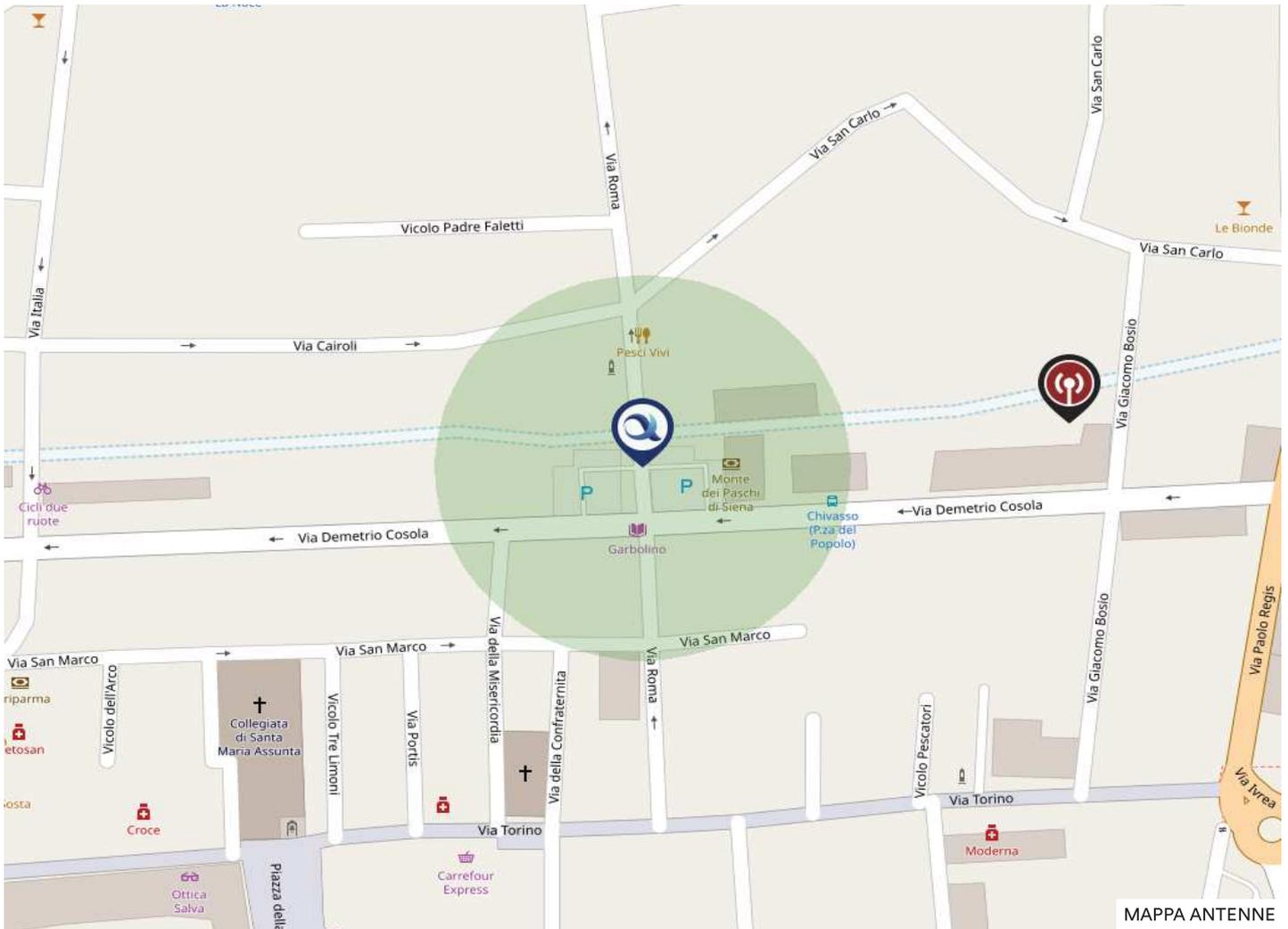
Nell'ultimo anno di rilevazione disponibile il taglio più compravenduto nel Comune di Chivasso è stato **dai 85 a 115 mq**. Il valore €/mq sull'anno 2023 è **salito complessivamente del +0.8%**, mentre negli ultimi 5 anni è **sceso complessivamente del -5.6%**

Restiamo a sua disposizione con la nostra professionalità e preparazione, al fine di ottenere il massimo profitto dalla vendita dei beni valutati.



Aldo Papalia

Connessione internet



MAPPA ANTENNE

Posizione antenne 4G e/o 5G:



L'installazione di un ripetitore rappresenta un danno economico sia per l'immobile dove è posizionato e sia per gli immobili vicini. Gli acquirenti potrebbero essere riluttanti ad acquistare una casa nei pressi di un ripetitore telefonico soprattutto se temono che possa avere effetti sulla loro salute.

Fattori di rischio in zona

Pericolosità sismica:



Pericolosità idraulica:



Pericolosità frane:



Costi e qualità energetica

Zona Climatica



Spesa media per climatizzare un immobile (20 °C) da 95 mq in:

Classe Energetica	1 anno	30 anni
A	€ 261,00	€ 7.831,00
B	€ 380,00	€ 11.420,00
C	€ 620,00	€ 18.614,00
D	€ 860,00	€ 25.807,00
E	€ 1.100,00	€ 33.001,00
F	€ 1.397,00	€ 41.910,00
G	€ 1.764,00	€ 52.927,00

Qualità energetica degli immobili in vendita in zona:

**QUALITA'
SCARSA**



86%

Somma classe E + F + G

**QUALITA'
BUONA**



2%

Somma classe C + D

**QUALITA'
OTTIMA**



12%

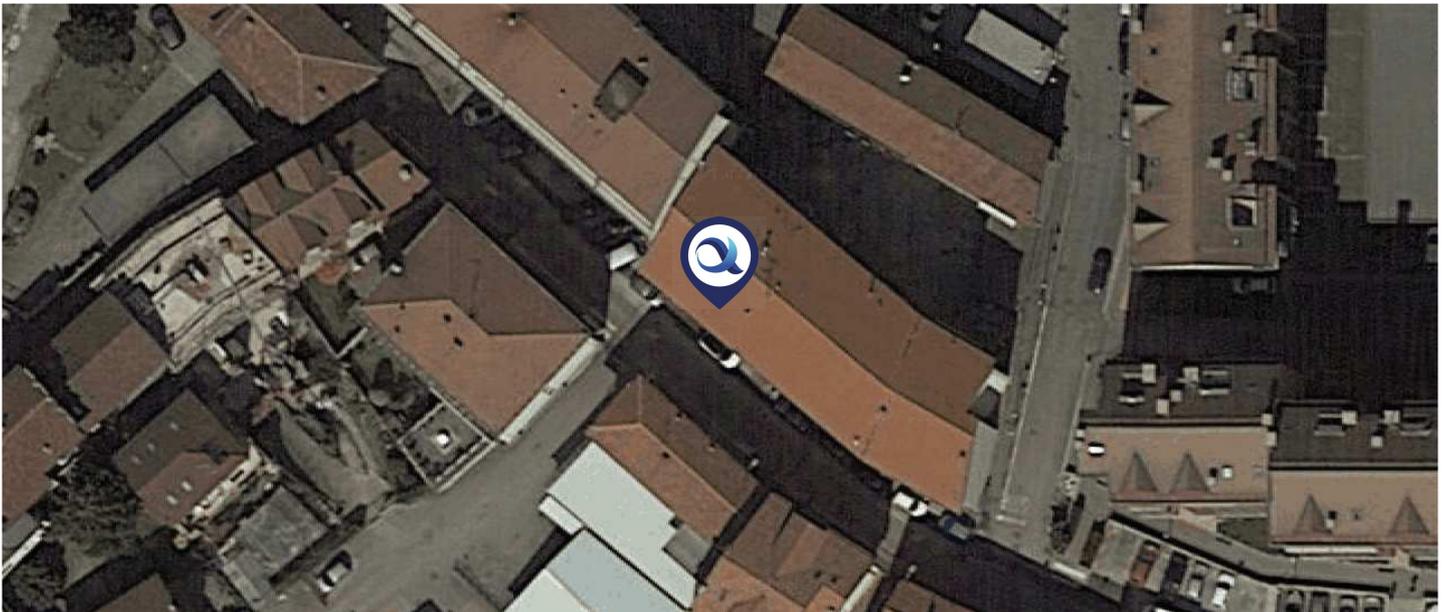
Somma classe A + B

L'efficienza energetica incide sul valore dell'immobile che viene messo in vendita. In base alla zona, l'investimento immobiliare può essere influenzato da questa variabile.

Caratteristiche della proprietà in vendita

Vista aerea sulla proprietà

Mq commerciale: 95



Composizione della superficie del bene di vendita

Superficie calpestabile interna : 95 Mq

Terrazzi e balconi : 10 Mq

elementi che caratterizzano il bene/i in vendita

punto debole

neutro

punto di forza

Stato Originale / Buono

Luminosità in buona parte della giornata

Esposizione Mista

Oltre 40 anni - Stato normale edificio

Riscaldamento Autonomo

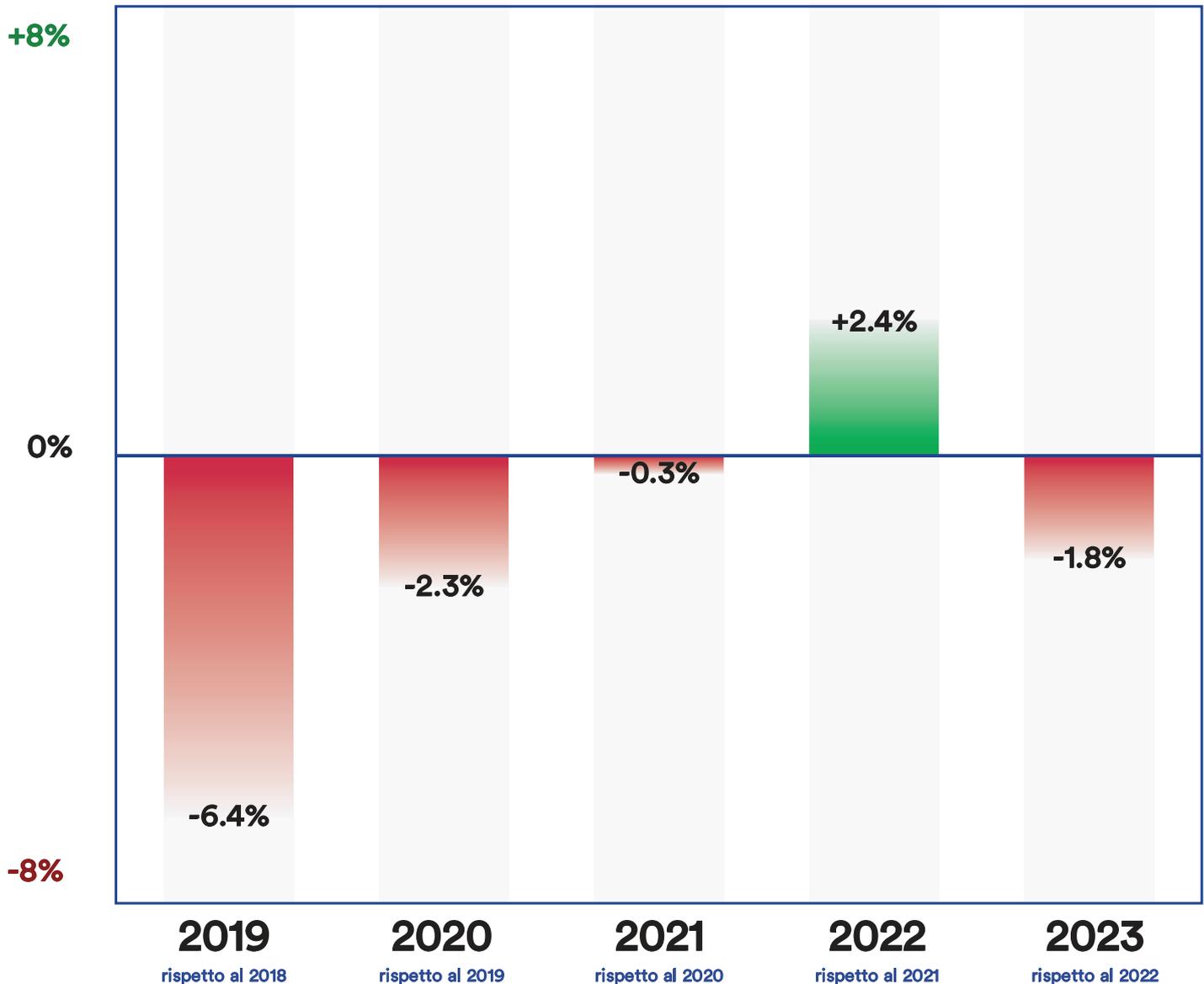
Non locato

Dal terzo piano in su - senza ascensore

I punti deboli, neutri o di forza sono indicati in base ai principi dell'estimo. Non sono da intendersi esclusivamente come parametro incisivo sul valore commerciale del bene.

Andamento €/mq su anno precedente

Andamento negli ultimi 5 anni in zona



Valore euro/mq ultimi 5 anni

-8.2%

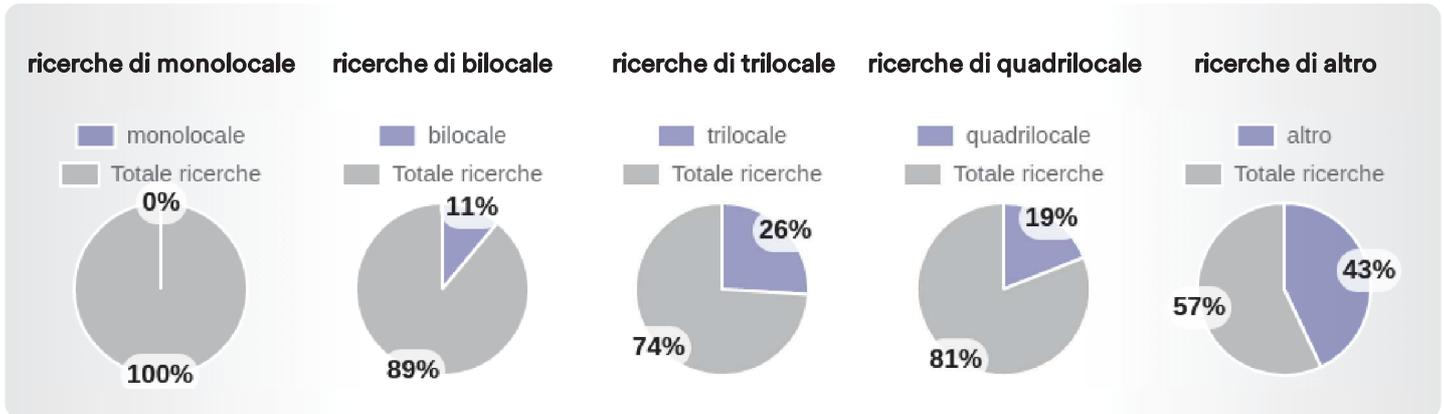
Valori ultimo semestre disponibile 

min: 770 €/mq max: 1150 €/mq

I valori OMI, da soli, sono dati presuntivi **non idonei** a certificare e rettificare il valore di un immobile. (Corte di Cassazione, ordinanza 23 maggio 2019, n. 13992)

Domanda ed offerta su Comune

Cosa stanno cercando gli acquirenti italiani

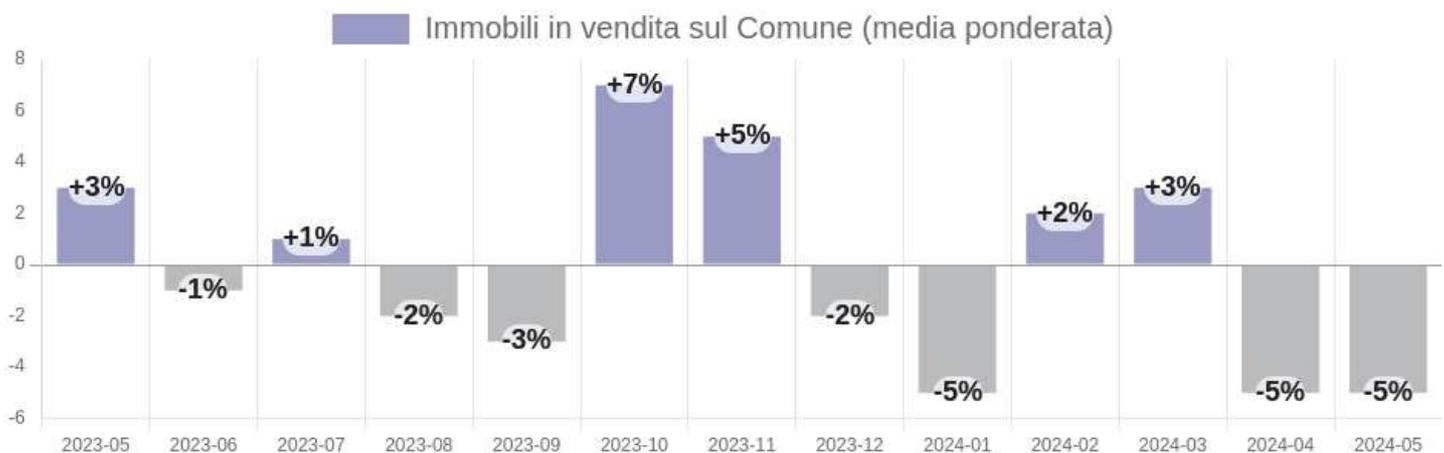


Rilevato da  BabaCasa

Cosa stanno cercando gli acquirenti stranieri

- Le ricerche per la provincia di Torino sono il **75%** in più rispetto alla media delle province della regione.
- Gli Appartamenti e I Loft/Attici sono il **18%** di tutte le ricerche per categoria a Torino.
- Le ricerche per immobili con almeno 4 stanze sono il **8%** delle ricerche per numero di stanze a Torino.
- Il **31%** delle ricerche con prezzo a Torino sono nella fascia di prezzo 50-100k.

Rilevato da  gate-away.com
YOUR ITALY. YOUR HOME



Nell'ultimo mese si rileva, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, un andamento medio: **-5%**

Inflazione e Mutui

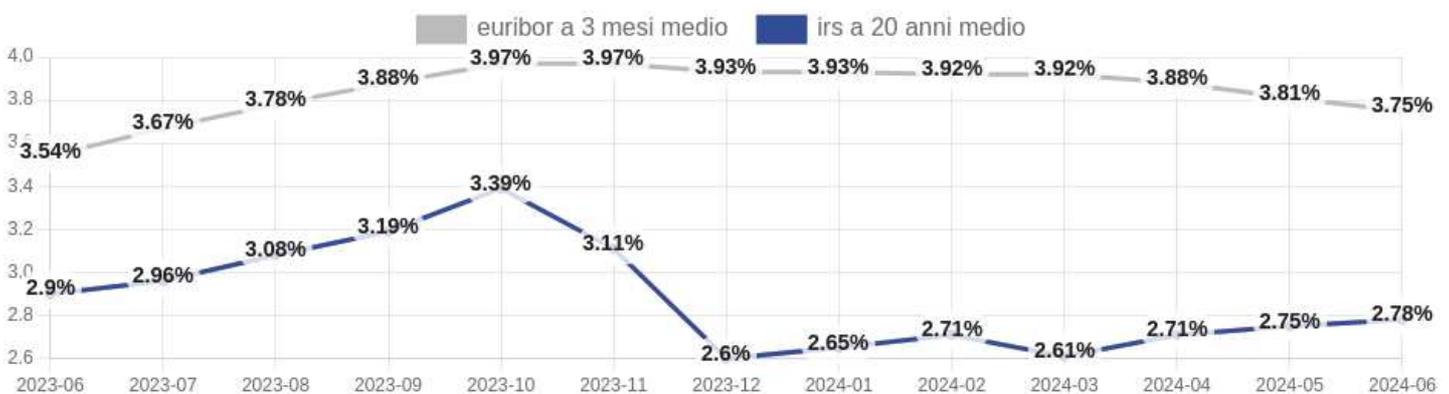
Inflazione

L'inflazione, in economia, indica una crescita generalizzata e continuativa dei prezzi nel tempo. È un indicatore fondamentale perché il livello dei prezzi condiziona il potere di acquisto delle famiglie, l'andamento generale dell'economia, l'orientamento delle politiche monetarie delle banche centrali.



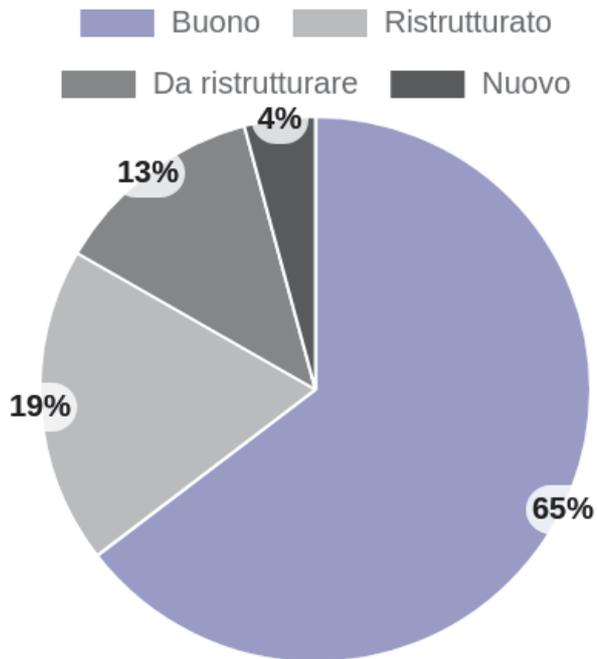
Costo del Denaro

A seconda della tipologia di mutuo viene individuato il tasso di riferimento, Euribor per mutuo variabile e Irs per mutuo a tasso fisso. Al tasso di riferimento va aggiunto lo Spread, attraverso il quale la banca ottiene il suo guadagno.

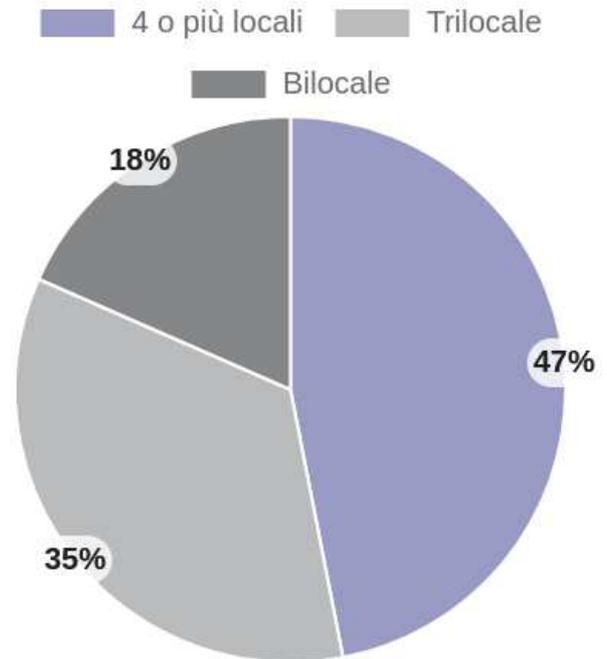


Analisi di mercato della zona - 50 appartamenti in vendita

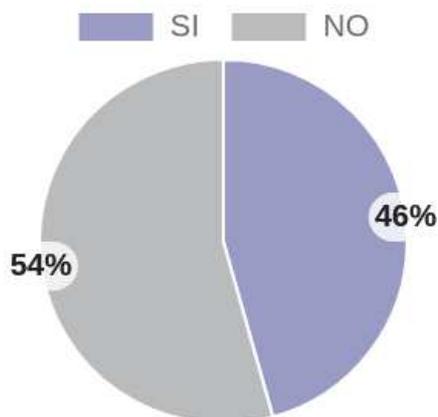
Condizione



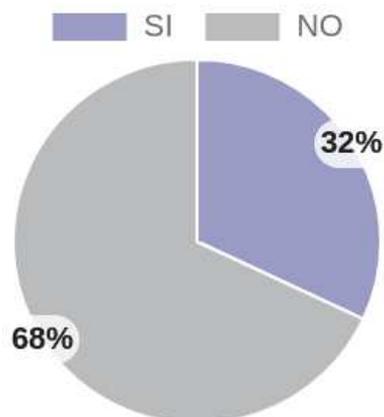
Locali



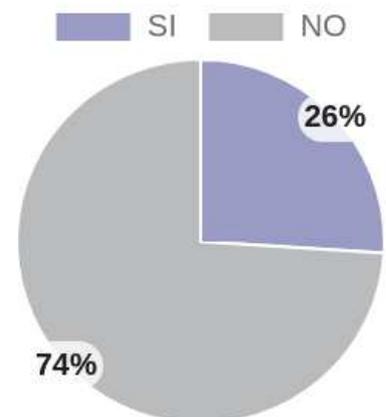
Con ascensore



Con box auto



Con giardino



I dati principali degli immobili attualmente in vendita nella zona, consentono l'individuazione veloce delle eventuali caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di analisi

Sintesi dei prezzi



Medie prezzo annuncio

Medie prezzo compravenduto

Le **"Medie prezzo annuncio"** sono calcolate sugli immobili attualmente pubblicizzati dagli agenti immobiliari e rappresentano i "desiderata" del venditore ovvero il prezzo di realizzo desiderato. Generalmente i prezzi di annuncio sono soggetti a trattativa sul prezzo e **non rispecchiano in assoluto il dato di compravendita effettiva.**

Le **"Medie prezzo compravenduto"** sono calcolate, al contrario, sui prezzi reali di compravendita ovvero sugli immobili che sono stati recentemente venduti nella zona. Queste medie risultano estremamente importanti perchè generalmente **delineano il perimetro di prezzo nel quale avverrà l'incontro tra domanda ed offerta.**

Immobili simili in vendita nella zona



 Immobile in valutazione  Immobile in vendita

MQ: **97** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Primo piano**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **SI** Area verde: **NO** Locali: **4**
 Prezzo: **€ 119.000,00** €/MQ: **1.226,80 €**
 Sul mercato da: **172 giorni**



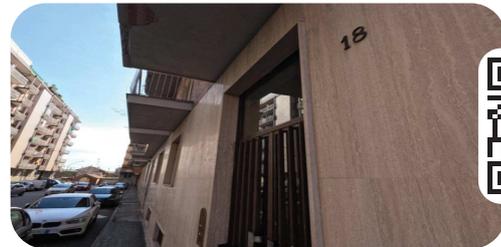
 Immobile in valutazione  Immobile in vendita

MQ: **80** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Dal terzo piano in su**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **3**
 Prezzo: **€ 99.000,00** €/MQ: **1.237,50 €**
 Sul mercato da: **160 giorni**



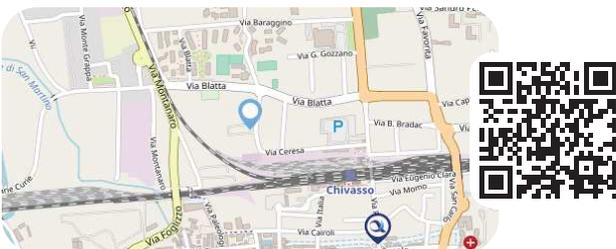
 Immobile in valutazione  Immobile in vendita

MQ: **97** Cl. energetica: **E**
 Piano: **Terra**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **SI** Locali: **4**
 Prezzo: **€ 110.000,00** €/MQ: **1.134,02 €**
 Sul mercato da: **140 giorni**



 Immobile in valutazione  Immobile in vendita

MQ: **55** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Secondo piano**
 Stato: **Da ristrutturare**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**
 Prezzo: **€ 69.000,00** €/MQ: **1.254,55 €**
 Sul mercato da: **109 giorni**



 Immobile in valutazione  Immobile in vendita

MQ: **128** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Secondo piano**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **SI** Area verde: **NO** Locali: **5**
 Prezzo: **€ 152.000,00** €/MQ: **1.187,50 €**
 Sul mercato da: **79 giorni**



 Immobile in valutazione  Immobile in vendita

MQ: **106** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Secondo piano**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **4**
 Prezzo: **€ 200.000,00** €/MQ: **1.886,79 €**
 Sul mercato da: **67 giorni**

Attenzione! Gli annunci subiscono spesso ripubblicazioni e quindi potrebbero essere facilmente non più raggiungibili.

Immobili simili in vendita nella zona



Immobile in valutazione Immobile in vendita

MQ: **117** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Secondo piano**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **SI** Area verde: **NO** Locali: **4**
 Prezzo: **€ 198.000,00** €/MQ: **1.692,31 €**
 Sul mercato da: **50 giorni**



Immobile in valutazione Immobile in vendita

MQ: **55** Cl. energetica: **C**
 Piano: **Dal terzo piano in su**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **3**
 Prezzo: **€ 130.000,00** €/MQ: **2.363,64 €**
 Sul mercato da: **40 giorni**



Immobile in valutazione Immobile in vendita

MQ: **88** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Dal terzo piano in su**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **3**
 Prezzo: **€ 125.000,00** €/MQ: **1.420,45 €**
 Sul mercato da: **29 giorni**



Immobile in valutazione Immobile in vendita

MQ: **85** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Dal terzo piano in su**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **3**
 Prezzo: **€ 87.000,00** €/MQ: **1.023,53 €**
 Sul mercato da: **13 giorni**



Immobile in valutazione Immobile in vendita

MQ: **55** Cl. energetica: **G**
 Piano: **Primo piano**
 Stato: **Da ristrutturare**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**
 Prezzo: **€ 87.000,00** €/MQ: **1.581,82 €**
 Sul mercato da: **10 giorni**



Immobile in valutazione Immobile in vendita

MQ: **60** Cl. energetica: **F**
 Piano: **Rialzato**
 Stato: **Buono stato**
 Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**
 Prezzo: **€ 78.000,00** €/MQ: **1.300,00 €**
 Sul mercato da: **5 giorni**

Attenzione! Gli annunci subiscono spesso ripubblicazioni e quindi potrebbero essere facilmente non più raggiungibili.

Immobili simili in locazione nella zona



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in affitto

MQ: **93** Cl. energetica: **C**

Piano: **Seminterrato**

Stato: **Ristrutturato**

Garage: **SI** Area verde: **NO** Locali: **5**

Prezzo: **€ 600,00** €/MQ: **6,45 €**



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in affitto

MQ: **50** Cl. energetica: **G**

Piano: **Secondo piano**

Stato: **Ristrutturato**

Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**

Prezzo: **€ 450,00** €/MQ: **9,00 €**



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in affitto

MQ: **50** Cl. energetica: **G**

Piano: **Secondo piano**

Stato: **Buono stato**

Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**

Prezzo: **€ 370,00** €/MQ: **7,40 €**



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in affitto

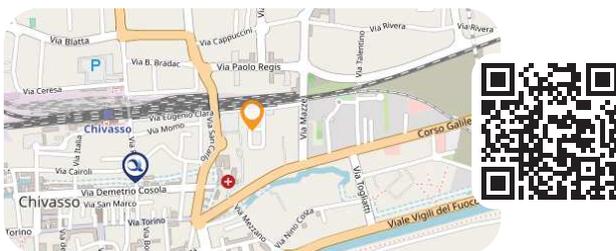
MQ: **60** Cl. energetica: **F**

Piano: **Dal terzo piano in su**

Stato: **Buono stato**

Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**

Prezzo: **€ 400,00** €/MQ: **6,67 €**



📍 Immobile in valutazione 📍 Immobile in affitto

MQ: **60** Cl. energetica: **G**

Piano: **Secondo piano**

Stato: **Buono stato**

Garage: **NO** Area verde: **NO** Locali: **2**

Prezzo: **€ 550,00** €/MQ: **9,17 €**

Attenzione! Gli annunci subiscono spesso ripubblicazioni e quindi potrebbero essere facilmente non più raggiungibili.

Immobili oggetto di compravendita recente



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : **2022** Mese : **Aprile**
 Categoria: **A/2**
 Superficie: **62 mq**
 Prezzo compravendita: **75.000,00 €**
 €/mq: **1.209,68**



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : **2021** Mese : **Settembre**
 Categoria: **A/4**
 Superficie: **52 mq**
 Prezzo compravendita: **60.000,00 €**
 €/mq: **1.153,85**



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : **2020** Mese : **Luglio**
 Categoria: **A/2**
 Superficie: **95 mq**
 Prezzo compravendita: **150.000,00 €**
 €/mq: **1.401,87 - pertinenze escluse**



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : **2019** Mese : **Ottobre**
 Categoria: **A/2**
 Superficie: **95 mq**
 Prezzo compravendita: **100.000,00 €**
 €/mq: **1.052,63**



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : **2019** Mese : **Luglio**
 Categoria: **A/2**
 Superficie: **137 mq**
 Prezzo compravendita: **170.000,00 €**
 €/mq: **1.172,41 - pertinenze escluse**



📍 Immobile in valutazione 📍 Comparabile venduto

📅 Anno : **2019** Mese : **Giugno**
 Categoria: **A/2**
 Superficie: **74 mq**
 Prezzo compravendita: **105.769,00 €**
 €/mq: **1.429,31**

Le compravendite sono selezionate dal professionista e sono visionabili sul sito Agenzia delle entrate/valori dichiarati. La posizione visibile attraverso QRcode è per orientamento.



La stima eseguita dall'AVM euromq.it tiene in considerazione le procedure standard riconosciute a livello Nazionale ed utilizzate, da professionisti e periti incaricati dalle banche, per individuare il valore più probabile del bene, e nello specifico le metodologie **MCA - Market Comparison Approach** - ed, eventualmente, **ICA - Income Capitalization Approach**.

Il nuovo aggiornamento della circolare 285 della Banca d'Italia ha introdotto importanti cambiamenti sul fronte dell'origine e monitoraggio dei finanziamenti e nello specifico, in tema di valutazioni immobiliari, ha introdotto la possibilità di utilizzare gli Avm anche in fase di originations dei finanziamenti per consentire migliore affidabilità e qualità delle rivalutazioni immobiliari.

Il risultato dell'AVM euromq.it è frutto di complessi calcoli sui dati di compravenduto recente, coefficienti di merito/demerito, superficie commerciale, classe energetica e redditività del bene. L'AVM, inoltre, attualizza tutti i valori €/mq inerenti a compravendite degli anni precedenti. In altre parole, nel caso siano utilizzate per necessità compravendite di anni passati, lo strumento riaggiorerà quei valori con quelli del mercato del momento. Tuttavia non può tenere in considerazione elementi soggettivi, che possono influire sul prezzo, delle eventuali parti coinvolte nell'operazione **e non deve intendersi esaustivo ma solo indicativo del probabile prezzo.**

Mq commerciali utili per calcolare il valore:

95 MQ

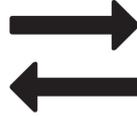
I Mq commerciali sono la somma ottenuta attraverso un calcolo standard riconosciuto di tutte le superfici calpestabili e non, coperte e scoperte (esclusi garage, posti auto e cantine) del bene oggetto di vendita.

MCA - valore indicativo:

108.000,00 €

Conclusioni

PREZZO
al pubblico
€ 95.000,00

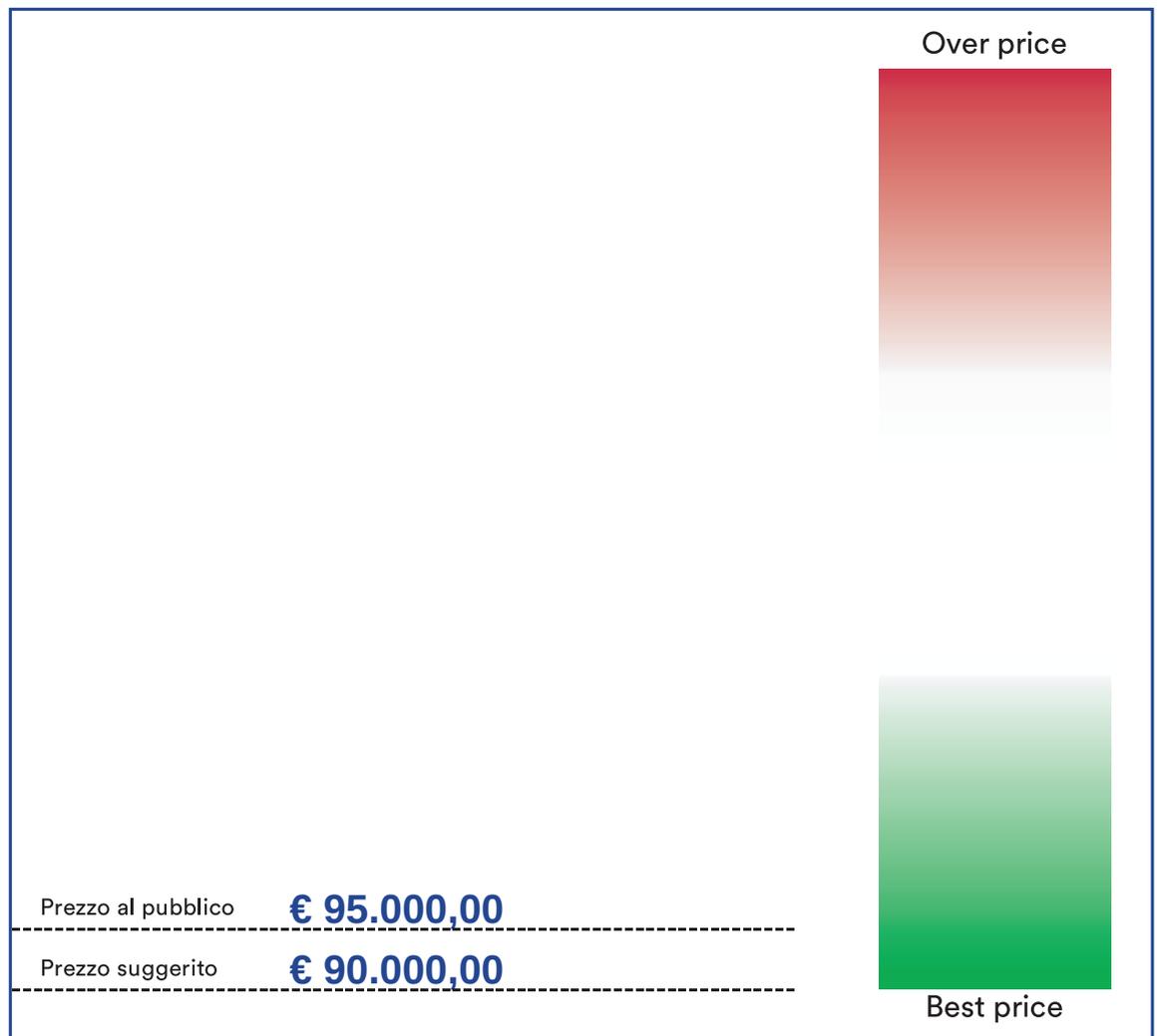


PREZZO SUGGERITO
dal professionista
€ 90.000,00

Posizionamento sul mercato

Media max
compravendite
€ 127.960,00

Media min
compravendite
€ 90.000,00



Questo grafico aiuta a comprendere quale potrebbe essere **il miglior posizionamento di mercato** al fine di agevolare l'incontro veloce tra domanda ed offerta.

Legenda e restrizioni

- L'approccio di metodologia per determinare il giusto prezzo è definito **market approach** e rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables). Il presente documento recepisce le linee guida, in merito alle valutazioni immobiliari, indicate nelle riforme di **Basilea III** e nelle più recenti **circolari di Banca d'Italia**.
- La rilevazione degli immobili in vendita nella zona è eseguita sui **siti internet dei professionisti del settore**.
- La demografia e lo stato degli edifici sono rilevati attraverso la banca dati dell'**Istituto Nazionale di Ricerca (istat.it)**.
- I dati sull'andamento dell'euromq di zona sono rilevati da **agenziaentrate.gov.it (OMI)**.
- Il dato del consumo medio per la climatizzazione di un'abitazione (20 gradi centigradi medi tutto l'anno) è calcolato e ottenuto sui **dati medi pubblicati online** in relazione alle zone climatiche.
- Le medie del valore di mercato attuale sono rilevate attraverso i valori dichiarati di compravenduto visionabili dal sito dell'**Agenzia delle entrate**.
- Per tutte le proiezioni riguardanti i costi di ristrutturazione ci avvaliamo di calcoli medi forniti da **metacasa.ai**
- I dati per il rilevamento della posizione delle **antenne 4G e/o 5G** sono ricavati direttamente dai siti degli **operatori telefonici**.
- I Dati inerenti alla zona climatica e il rischio sismico sono individuati sul sito della Protezione Civile Italiana (**rischi.protezionecivile.gov.it**)
- I dati e le aree a **rischio idrogeologico e rischio frane** sono ricavati dalla piattaforma idrogeo messo a disposizione dall'ISPRA
- Il valore di **Stima Sintetica** è prodotto dall' **AVM (automated valuation model)** di euromq.it ed è calcolato sugli immobili compravenduti più recenti
- **L'andamento medio della domanda** viene rilevata (cadenza semestrale) dalle ricerche effettuate sul web. **L'andamento medio dell'offerta** viene rilevata (cadenza mensile) dagli annunci sul web.
- Tutti i dati e le simulazioni sono da intendersi valide alla data della presente valutazione.
- Non sono previste restrizioni di pubblicazione o distribuzione del presente documento nella sua forma originale. Il presente documento ha la finalità di individuare un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un bene immobile.